

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERALIHAN  
OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM  
JATUH TEMPO**

**(Studi kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-  
Ratu Natar Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
dalam Ilmu Syari'ah



Oleh

**ANGGI RENALDO**

NPM 1121030019

Program Studi Muamalah

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1438 H/ 2017 M**

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERALIHAN  
OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM  
JATUH TEMPO**

**(Studi kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-  
Ratu Natar Lampung Selatan)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Memenuhi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H)  
dalam Ilmu Syari'ah

Oleh

**ANGGI RENALDO**

**NPM 1121030019**

Program Studi Muamalah

Pembimbing I : Dr. Iskandar Syukur, M.A.  
Pembimbing II : Drs. H. Irwantoni, M, Hum.

**FAKULTAS SYARIAH  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1438 H/ 2017 M**

## ABSTRAK

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa antara lain: terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur.

Kegiatan *Ijārah* yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangat banyak. Sewa menyewa rumah pada saat sekarang ini sangatlah penting, karena tidak semua orang memiliki rumah untuk bertempat tinggal bersama keluarga, sehingga seseorang perlu menyewa rumah kepada pihak yang menyewakan. Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di desa Negara-ratu Natar.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini Bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo yang terjadi di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan?

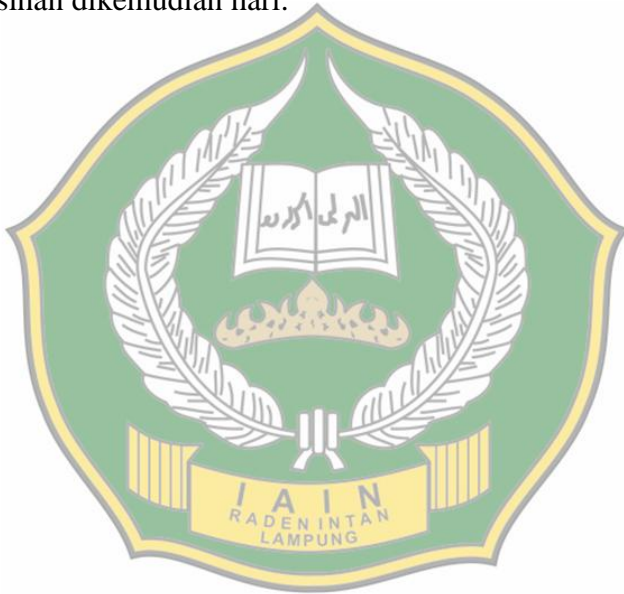
Berdasarkan permasalahan di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

Untuk menelaah secara mendalam bagaimana praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung selatan dan Untuk menganalisis bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan

Bentuk penelitian ini adalah penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dalam kancah kehidupan sebenarnya. Berdasarkan sifatnya penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu member gambaran yang secermat mungkin mengenai sesuatu, individu, gejala, keadaan, atau kelompok tertentu.

Berdasarkan hasil analisis tersebut telah diperoleh kesimpulan bahwa Pelaksanaan sewa menyewa di Desa Negara-

ratu Natar Lampung Selatan di tinjau dari Hukum Islam adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum batas jatuhnya tempo pembayaran, dimana kegiatan tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak. Penyebab sering terjadinya peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo adalah kurangnya pemahaman sehingga aplikasi dari akad tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kehendak yang akan dicapai dari akad tersebut antara kedua belah pihak. Dan dimana sistem pelaksanaannya adalah secara lisan, dalam sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan sering terjadi perselisihan dikemudian hari.







**KEMENTRIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

**PERSETUJUAN**

Nama : Anggi Renaldo  
NPM : 1121030019  
Jurusan : Mu'amalah  
Fakultas : Syari'ah  
Judul Skripsi : **Tinjauan Hukum Islam Terhadap  
Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak  
Lain Sebelum Jatuh Tempo (Studi  
Kasus dalam Sewa Menyewa Rumah Di  
Desa Negara ratu Natar Lampung Selatan)**

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam Sidang  
Munaqasyah  
Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung

Pembimbing I,

Pembimbing II,

**Dr. Iskandar Syukur, M.A**  
**NIP. 196603301992031002**

**Drs. H. Irwantoni, M. Hum**  
**NIP. 196010211991031002**

**Ketua Jurusan**

**H. A. Khumaidi Ja'far, S.Ag., M.H.**  
**NIP. 197208262003121002**



**KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan Judul **"Tinjauan Hukum Islam Terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo** (Studi Kasus dalam Sewa Menyewa Rumah Di Desa Negara ratu Natar Lampung Selatan) disusun oleh Nama **Anggi Renaldo**, NPM. **1121030019**, Jurusan **Mu'amalah**, telah diujikan dalam sidang Munaqasyah Fakultas Syari'ah, pada Hari / tanggal : **Kamis / 13 April 2017**.

**TIM MUNAQASYAH**

Ketua : **Drs. Susiadi., M.Sos.I** (.....)

Sekretaris : **Gatot Bintoro Putro Aji, M.E.Sy.** (.....)

Penguji I : **Nurnazli, S.H., S.Ag., M.Ag.** (.....)

Penguji II : **Dr. Iskandar Syukur, M.A.** (.....)

**Mengatahui,  
Dekan Fakulas Syariah**

**Dr. Alamsyah, M.Ag.**  
**NIP.197009011997031002**



## MOTTO

وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۖ كَانَ مَسْئُولًا ۙ ۣ ۛ ۜ ۝ ٣٤

Artinya: “...dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya”. (Al-Isra 34)



## PERSEMBAHAN

1. Terima kasih kepada kedua orang tuaku, ayahku tercinta Suhaimi dan Ibuku Tersayang Rohanawati yang selalu mendidik dan berkorban yang telah memberikan kasih dan sayang serta pengorbanan dan selalu mendoakan demi tercapainya cita-citaku.
2. Kepada kakak-kakak ku tersayang Fari Firnando dan Vina Emirna yang selalu member ku semangat untuk kuliah.
3. Kepada seorang yang spesial Siti Komariyah, S.Pd.I yang tidak lelah memberi semangat, dorongan dan motivasi dari awal hingga skripsi ini selesai.
4. Teman-teman jurusan Muamalah Angkatan 2011 (terima kasih atas jalinan pertemanan selama ini dan semoga kita semua menjadi tidak pernah saling melupakan.
5. Untuk bude kantin dan kantin Umi yang selalu menyediakan tempat saji dikala ku sedang lapar dan haus.





## RIWAYAT HIDUP

Anggi Renaldo dilahirkan di Natar Lampung Selatan, pada tanggal 10 juni 1993, dari pasangan Bapak Suhaimi dengan Ibu Rohanawati. Penulis merupakan anak ketiga dari tiga bersaudara.

Pendidikan yang tempuh penulis: dari Sekolah Dasar Negeri 1 Negara-ratu Natar Lampung Selatan selesai pada tahun 2005, meneruskan sekolah lanjutan tingkat pertama di Sekolah Menengah Pertama Negeri 3 Natar Lampung Selatan selesai 2008, kemudian masuk sekolah menengah atas di sekolah SMA Yadika Natar Lampung Selatan dan selesai pada tahun 2011, pada tahun 2011 penulis terdaftar sebagai mahasiswa di Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Raden Intan Lampung dan di terima di Fakultas Syariah jurusan Muamalah.



## KATA PENGANTAR

*Assalammu'alaikum Wr. Wb.*

Puji dan syukur panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan kenikmatan berupa ilmu pengetahuan, kesehatan dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM JATUH TEMPO** (Studi Kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan). Sholawat dan salam semoga tetap dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarganya, sahabatnya, dan umatnya.

Penulisan Skripsi ini bertujuan untuk melengkapi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) dalam bidang ilmu Syari'ah, jurusan Mu'amalah pada Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung. Dalam penyusunan skripsi ini tentu penulisan dan penyajiannya masih jauh dari kesempurnaan. Saran dan kritik yang positif dari berbagai pihak amat diharapkan.

Skripsi ini tersusun sesuai dengan rencana dan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penyusun tidak lupa menghaturkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Dr.Alamsyah, M.Ag Selaku Dekan Fakultas Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung.
2. Ketua Jurusan Muamalah Institut Agama Islam Negeri Raden Intan Lampung H. A. Kumedi Ja'far, S.Ag, M.H
3. Dr. Iskandar Syukur, M.A. dan Drs. H. Irwantoni, M.Hum. Selaku Pembimbing I dan Pembimbing II yang telah banyak meluangkan waktu dalam membimbing, mengarahkan dan memotivasi sehingga skripsi ini dapat di selesaikan dengan baik.
4. Bapak dan Ibu Dosen, para staf di Fakultas Syari'ah yang telah ikhlas memberikan ilmu pengetahuan guna bekal di hari nanti.

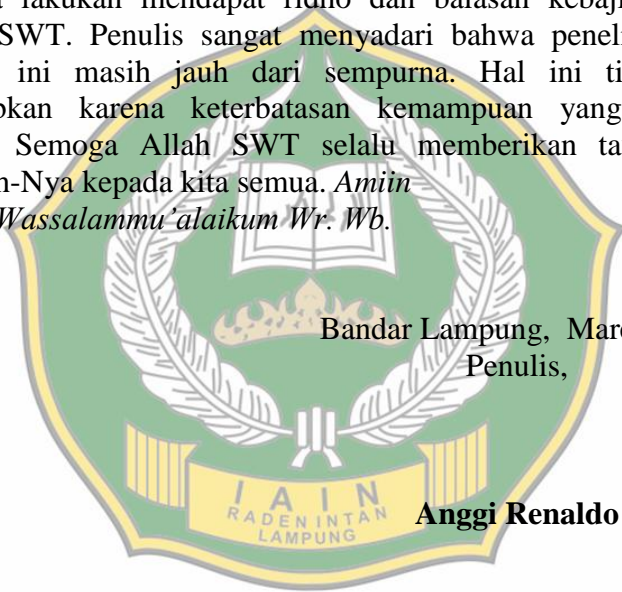
5. Kedua Orang Tuaku, Suhaimi dan Rohanawati yang selalu memberikan doa dan berjuang penuh keikhlasan demi pendidikanku.
6. Kepala Desa Negara-ratu Herry Putra, M.M serta staf yang telah memberikan bantuan hingga terselesainya skripsi ini
7. Teman-teman jurusan Muamalah Angkatan 2011 terima kasih atas kebersamaan serta dukungan kalian selama ini.
8. Serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu Amien.

Akhirnya penulis berharap semoga amal baik yang telah mereka lakukan mendapat ridho dan balasan kebajikan dari Allah SWT. Penulis sangat menyadari bahwa penelitian dan tulisan ini masih jauh dari sempurna. Hal ini tidak lain disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang penulis miliki. Semoga Allah SWT selalu memberikan taufik dan hidayah-Nya kepada kita semua. *Amiin*

*Wassalammu'alaikum Wr. Wb.*

Bandar Lampung, Maret 2017  
Penulis,

**Anggi Renaldo**

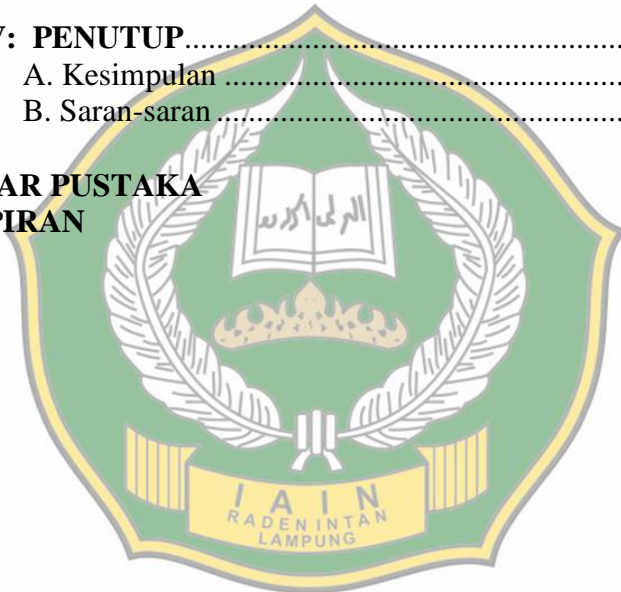


## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b>	
<b>ABSTRAK</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	iv
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	v
<b>HALAMAN MOTTO</b> .....	vi
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	vii
<b>RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Penegasan Judul .....	1
B. Alasan Memilih Judul .....	2
C. Latar Belakang Masalah.....	2
D. Rumusan Masalah .....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
F. Metode Penelitian .....	7
<b>BAB II: LANDASAN TEORI</b> .....	13
A. Akad ( <i>Al-aqdu</i> ) .....	13
1. Pengertian Akad.....	13
2. Dasar Hukum Akad.....	14
3. Rukun dan syarat Akad .....	15
4. Macam-macam Akad .....	16
5. Sah dan sabatalnya Akad .....	17
6. Berakhirnya akad .....	21
B. Sewa-menyewa ( <i>Ijarah</i> ).....	22
1. Pengertian Sewa-menyewa .....	22
2. Dasar Hukum dalam Islam.....	24
3. Rukun dan Syarat .....	26
4. Macam – macam sewa-menyewa .....	33
5. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa-Menyewa.....	35
6. Hikmah sewa-menyewa .....	37



<b>BAB III: LAPORAN HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>41</b>
A. Gambaran Umum Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan.....	41
1. Sejarah Desa Negara-ratu.....	41
2. Keadaan geografis Desa Negara-ratu.....	42
3. Sosial ekonomi dan agama Desa Negara-ratu.....	42
B. Praktik sewa-menyewa rumah yang terjadi di desa Negara-ratu .....	44
<b>BAB IV: ANALISIS DATA.....</b>	<b>53</b>
<b>BAB V: PENUTUP.....</b>	<b>57</b>
A. Kesimpulan .....	57
B. Saran-saran .....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	
<b>LAMPIRAN</b>	



## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Penegasan Judul**

Untuk menghindari kerancuan atau kesalahan dalam memahami judul proposal ini, perlu kiranya penulis jelaskan istilah-istilah yang digunakan dalam judul ini: **TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM JATUH TEMPO (Studi Kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)**. Berikut ini adalah istilah-istilah yang perlu diperjelas dalam judul ini :

**Hukum Islam** adalah Seperangkat peraturan berdasarkan wahyu Allah dan Sunnah Rasul tentang tingkah laku manusia mukallaf yang diakui dan diyakini berlaku dan mengikat untuk semua umat yang beragama islam.<sup>1</sup>

**Sewa menyewa** adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya.<sup>2</sup>

Sedangkan dalam fiqh sewa menyewa dikatakan sebagai *Ijarah* yang dalam bahasa berarti upah, sewa, jasa, atau imbalan.<sup>3</sup>

Dari uraian diatas jadi sewa-menyewa yaitu persetujuan antara kedua belah pihak yang keduanya itu saling mengikatkan diri dan kenikmatannya dirasakan bersama.

Dari penjelasan judul di atas dapat diambil suatu pengertian yang dimaksud dengan judul skripsi ini adalah suatu penelitian tentang bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap akad perjanjian sewa menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan.

---

<sup>1</sup>Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, cet. Ketiga, Bumi Aksara, Jakarta, 1999, hlm, 17.

<sup>2</sup>Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1980. hlm 340.

<sup>3</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya media Pratama, Jakarta, 2007, hlm.113

## **B. Alasan Memilih Judul**

Adapun alasan-alasan dalam memilih dan menentukan judul tersebut adalah

1. Alasan Objektif
  - a. Alasan yang berkaitan dengan masalah peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan
  - b. Adanya praktik sewa-menyewa rumah yang terjadi di desa Negara-ratu yang di mana harus diperhatikan dalam akad perjanjian sewa menyewa tersebut agar tidak dilanggar oleh salah satu pihak.
2. Alasan Subjektif
  - a. Berdasarkan aspek yang di teliti mengenai permasalahan tersebut, serta dengan tersedianya *literature* yang menunjang, maka sangat memungkinkan untuk dilakukan penelitian.
  - b. Pokok bahasan skripsi ini relevan dengan ilmu yang sedang di pelajari saat ini, yakni yang berkenaan dengan hukum Islam khususnya di bidang muamalah. Dan belum ada yang membahas pokok permasalahan ini, sehingga dapat mengangkatnya sebagai judul skripsi.

## **C. Latar Belakang Masalah**

Setiap orang mempunyai perbedaan kemampuan karena fitrah manusia diciptakan dengan kelebihan dan kekurangan tersendiri. Jika mempunyai kelebihan pada suatu bidang tentu di sisi yang lain memiliki kekurangan. Hal ini, sesuai dengan kehendak Allah SWT yang telah menciptakan manusia di dunia ini terdiri dari laki-laki dan perempuan, yang kemudian dijadikan bermacam-macam suku dan bangsa dengan tujuan agar saling mengenal satu dengan yang lainnya. Seperti firman Allah dalam Q.S. Al- Hujurat ayat 13 sebagai berikut :

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا  
وَقَبَائِلَ لِتَعَارَفُوا ۚ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَاكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ  
خَبِيرٌ

Artinya “Hai manusia, sesungguhnya kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa di antara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal” (Q.S. Al-Hujurat: 6).<sup>4</sup>

Manusia sebagai hamba Allah yang statusnya makhluk sosial, dalam rangka melaksanakan kewajiban untuk memenuhi haknya amat menghajatkan adanya suatu tatanan hukum yang mampu mengatur dan mengayomi hubungan hak dan kewajiban masing-masing anggota masyarakat. Tujuannya antara lain, untuk menghindari berbagai permasalahan dan dampak-dampak negatif yang bakal mungkin terjadi. Tatanan hukum tersebut dalam Islam lazim disebut “Fiqh Muamālah”.<sup>5</sup>

Salah satu bentuk kegiatan manusia dalam muāmālah adalah *Ijārah*. Menurut bahasa *Ijārah* berarti upah, ganti atau imbalan, dalam istilah umum dinamakan sewa-menyewa. Oleh karena itu *Ijārah* mempunyai pengertian umum yang berarti menukar sesuatu dengan ada imbalannya.<sup>6</sup> Menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai “suatu jenis

<sup>4</sup>Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemahannya*, Cet. Ke-15, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2013, hlm. 1092

<sup>5</sup>Ahmad AzharBasyir, *Asas-asas Hukum Muamalat*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1993, hlm. 7

<sup>6</sup>H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, cetakan 9, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 114



akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian”.<sup>7</sup>

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainnya karena musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran. Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa antara lain: terjadinya aib pada barang sewaan, rusaknya barang yang disewakan, berakhirnya masa perjanjian, adanya uzur.

Dari pengertian di atas terlihat bahwa yang dimaksud dengan sewa-menyewa adalah pengambilan manfaat suatu benda, jadi dalam hal ini bendanya tidak berkurang sama sekali, dengan perkataan lain dengan terjadinya peristiwa sewa-menyewa yang berpindah hanyalah manfaat dari benda yang disewakan tersebut. Dalam hal ini dapat berupa manfaat barang seperti kendaraan, rumah, dan manfaat karya.<sup>8</sup>

Kegiatan *Ijārah* yang terjadi dimasyarakat modern saat ini sangat banyak. Sewa menyewa rumah pada saat sekarang ini sangatlah penting, karena tidak semua orang memiliki rumah untuk bertempat tinggal bersama keluarga, sehingga seseorang perlu menyewa rumah kepada pihak yang menyewakan. Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di desa Negara-ratu Natar, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa menyewa rumah. Ditinjau dari segi bisnis usaha sewa menyewa ini sangat diminati oleh warga setempat, hal ini dikarenakan latar belakang warga yang mampu yang memiliki lahan tempat tinggal yang luas dan memiliki rumah lebih dari satu.

Banyaknya para pendatang yang datang di desa Negara-ratu Natar sangat mempengaruhi pelaksanaan kegiatan sewa

---

<sup>7</sup> Sayyid sabiq, *Fiqh Sunnah*, cet. 13, Al-Ma'arif, Bandung, 1998, hlm. 15

<sup>8</sup>H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. Ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 52

menyewa rumah, pendatang yang banyak akan menjadikan atau menimbulkan akibat dari praktik sewa menyewa di desa Negara-ratu Natar.

Sewa-menyewa yang terjadi di desa Negara-ratu Natar yaitu sewa menyewa rumah yang dimana proses sewa menyewa rumah tersebut penyewa diharuskan membayar uang sewa yang telah disepakati kedua belah pihak dengan jangka waktu sewa yang sudah ditentukan dan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan. Jika jangka waktu sewa menyewa tersebut sudah hampir habis pemilik rumah menanyakan kepada penyewa apakah akan melanjutkan sewa rumah tersebut atau tidak. Kemudian pemilik rumah memberikan jangka waktu bagi penyewa untuk membayar uang sewa rumah selanjutnya jika dalam jangka waktu tersebut penyewa tidak dapat membayar maka pemilik rumah mengalihkan sewa rumah tersebut kepada orang lain yang ingin menyewa rumah tersebut.

Ditinjau dari segi bisnis, usaha sewa-menyewa rumah sangat diminati oleh pemilik rumah selain sebagai usaha sampingan, usaha ini bias disebut juga sebagai lading bisnis yang menjanjikan, dan tidak lepas dari ini semua, dalam suatu bisnis tentulah terdapat suatu kerjasama yang nantinya bertujuan kepada kesepakatan yang terbaik. Didalam kerjasama ini dilakukan antara penyewa dan pemilik rumah, yaitu penyewa membayar sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan kepada pemilik usaha sewa rumah, dengan ketentuan-ketentuan yang telah diperjanjikan, misalnya pemilik rumah tidak diperkenankan melimpahkan atau oper kontrak kepada orang lain kecuali kalau sudah mendapat persetujuan penyewa dan begitu sebaliknya bagi penyewa tidak diperkenankan melimpahkan atau oper kontrak kepada orang lain. Dan sanggup melaksanakan perawatan ringan dan memelihara rumah yang disewanya, tidak diperkenankan membongkar bangunan yang menyebabkan rusaknya bangunan tersebut, membayar listrik, dan lain-lain.

Pada praktik kegiatan sewa menyewa ini tidak semudah yang diperkirakan, akan tetapi di dalam praktiknya hendaknya perlu diperhatikan isi perjanjian yang harus disepakati oleh kedua belah pihak. Isi perjanjian hendaknya disepakati kedua

belah pihak. Jika nantinya perjanjian ini dilanggar ataupun diingkari, ini akan menjadi permasalahan yang perlu diselesaikan dengan pertimbangan segala aspek yang ada. Misalnya suatu masa kontrak yang disepakati dengan ketentuan harga yang disepakati, hendaknya dipatuhi oleh semua pihak, karena masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang dipenuhinya. Tidak diperbolehkan salah satu pihak mengingkari isi kontrak tanpa sepengetahuan kedua belah pihak. Jika hal ini terjadi maka akan menjadi masalah yang harus diselesaikan kedua belah pihak.

Berdasarkan latar belakang masalah yang kemukakan di atas, untuk mengetahui lebih jauh mengenai hal tersebut, maka akan dilakukan pembahasan dalam penulisan skripsi yang berjudul

**“TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PERALIHAN OBJEK SEWA KEPADA PIHAK LAIN SEBELUM JATUH TEMPO (Studi Kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-Ratu Natar Lampung Selatan)”**.

#### **D. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka dapatlah diangkat beberapa pokok masalah yang akan dijadikan pembahasan skripsi ini, yaitu : Bagaimanakah pandangan hukum Islam terhadap peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo yang terjadi di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan?

#### **E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

##### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menelaah secara mendalam bagaimana praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung selatan.
- b. Untuk menganalisis bagaimana pandangan Hukum Islam terhadap peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Secara teoritis, penelitian ini digunakan untuk memberikan wawasan tentang teori dan praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar yang baik dan sesuai dengan hukum Islam.
- b. Secara praktis, penelitian ini berguna untuk menambah referensi hukum Islam dan untuk mendapat pengetahuan tentang pengembangan pemikiran Islam secara luas.

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis dan Sifat Penelitian

#### a. Jenis penelitian

Jenis penelitian adalah penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Penelitian lapangan (*field research*) adalah penelitian yang dilakukan dalam kancan kehidupan sebenarnya.<sup>9</sup> Di mana dalam hal ini lokasi penelitian yang dilakukan bertempat di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan.

#### b. Sifat Penelitian

Menurut sifatnya, penelitian ini bersifat *deskriptif*, yaitu member gambaran yang secermat mungkin mengenai sesuatu, individu, gejala, keadaan, atau kelompok tertentu.<sup>10</sup> Penelitian dalam tulisan skripsi ini hanya ditujukan untuk melukiskan, melaporkan, dan atau melaporkan kenyataan-kenyataan yang lebih terfokus pada masalah praktik sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu natar Lampung Selatan.

#### c. Sumber Data

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan mengenakan alat pengukuran atau alat pengambilan data langsung pada subjek sebagai sumber informasi yang dicari. Adapun sumber data primernya diperoleh dari

---

<sup>9</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research*, fakultas Psikologi UGM, Jogjakarta, 1994, hlm. 142

<sup>10</sup>Kuntjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1977, hlm.30



pemilik rumah dan penyewa rumah di desa Negara-ratu Natar.

- b. Sumber data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui pihak lain, tidak langsung dari subjek penelitiannya. Peneliti menggunakan data ini sebagai data pendukung yang berhubungan dengan penelitian. Sumber data sekunder yang dipakai beberapa sumber yang relevan dengan penelitian yang dilakukan, antara lain : Al-Qur'an, Hadist, Buku kitab-kitab Fiqh, sumber buku dan majalah ilmiah, sumber dari arsip, dokumen pribadi, dan dokumen resmi.<sup>11</sup>

## 2. Populasi dan Sample

### a. Populasi

Menurut Sugiono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas obyek/subyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>12</sup> Populasi dalam penelitian ini adalah pemilik dan penyewa rumah di desa Negara-ratu Natar serta pihak yang terkait dalam permasalahan skripsi ini yang berjumlah 10 orang. Yang terdiri dari 6 orang penyewa dan 4 orang pemilik rumah.

### b. Sampel

Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi tersebut.<sup>13</sup> Teknik pengambilan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* yaitu “teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu”.<sup>14</sup> Teknik ini berdasarkan pada ciri-ciri atau sifat-sifat tertentu yang diperkirakan mempunyai sangkutpaut erat

---

<sup>11</sup>Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung, 2013, hlm. 157-159

<sup>12</sup> Sugiono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2010, hlm. 117

<sup>13</sup>*Ibid*, hlm. 118.

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 124.

dengan ciri-ciri atau sifat-sifat yang ada dalam populasi yang sudah diketahui sebelumnya. Jadi ciri-ciri atau sifat-sifat yang spesifik yang ada atau dilihat dalam populasi dijadikan kunci untuk pengambilan sampel.<sup>15</sup>

Adapun sampling yang diperlukan dalam penelitian ini diambil menurut pendapat Suharsimi Arikunto. Beliau mengungkapkan bahwa untuk sekedar ancer-ancer maka apabila subjeknya kurang dari 100 lebih baik diambil semua sehingga penelitiannya merupakan penelitian populasi. Selanjutnya jika jumlah subjeknya lebih dari 100 maka diambil antara 10-15% atau 20-25%.<sup>16</sup>

Berdasarkan pendapat di atas, maka penentuan pengambilan sampel dari semua jumlah populasi. Untuk mengetahui praktik sewa menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar tersebut.

### 3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang dapat digunakan untuk membahas masalah yang terdapat dalam penelitian ini yaitu berupa :

#### a. Observasi

Observasi adalah pengamatan yang dilakukan secara sengaja, sistematis mengenai fenomena sosial dengan gejala-gejala psikis untuk kemudian dilakukan pencatatan.

#### b. Interview

Interview atau wawancara yaitu percakapan dengan maksud tertentu. Sedangkan jenis pedoman interview yang akan digunakan adalah jenis pedoman interview tidak terstruktur, yakni pedoman wawancara yang hanya memuat garis-garis besar pernyataan banyangan yang diajukan.<sup>17</sup> Wawancara dilakukan

---

<sup>15</sup>Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007, hlm. 116

<sup>16</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian suatu pendekatan praktek*, Rineka Cipta, Jakarta, 2002, hlm. 109

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 202

kepada penyewa dan pemilik rumah di desa Negara-ratu Natar, hal ini dilakukan dengan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak-pihak yang terkait yang benar-benar mengetahui tentang permasalahan ini dengan bentuk interview yang bebas terpimpin.

c. Dokumentasi

Metode dokumentasi, yaitu cara yang digunakan untuk mencari data mengenai hal-hal yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, agenda dan sebagainya. Pelaksanaannya dengan menggunakan catatan baik berupa arsip-arsip atau dokumentasi, maupun keterangan tentang akad perjanjian sewa-menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan.

#### 4. Metode Pengolahan Data

Setelah data terkumpul kemudian dilakukan pengolahan data dengan cara:

- a. *Editing* yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data atau bahan-bahan yang diperoleh untuk mengetahui apakah catatan itu cukup baik dan dapat segera disiapkan untuk keperluan proses berikutnya.<sup>18</sup>
- b. *Koding*, yaitu melakukan pemisahan terhadap data secara cermat dan mengelompokkan menurut bagian masing-masing, kemudian dipilih mana yang sesuai dengan bahan pokok bahasan.<sup>19</sup>
- c. *Sistematisasi*, yaitu melakukan pengecekan terhadap data-data atau bahan-bahan yang diperoleh secara sistematis, terarah dan beraturan sesuai dengan klasifikasi data yang diperoleh.<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra AdityaBakti, 2004, hlm. 131

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 134

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 134

## 5. Analisis Data

Untuk menganalisa data yang akan dipakai adalah data kualitatif yaitu menganalisa data dengan mengklasifikasikan data-data tersebut kemudian diuraikan antara satu dengan yang lainnya dihubungkan dengan sedemikian rupa sehingga diperoleh gambaran yang utuh tentang masalah yang diteliti. Dari data yang telah terkumpul diolah secara sistematis dengan menggunakan pola berfikir :

### a. Induktif

Yaitu mengumpulkan data-data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti dari yang bersifat khusus dan kemudian diambil suatu kesimpulan yang bersifat umum.

### b. Deduktif

Yaitu penulisan dengan mengumpulkan data yang ada hubungannya dengan masalah yang diteliti yang bersifat umum lalu diambil kesimpulan yang bersifat khusus.<sup>21</sup>

Metode ini digunakan untuk memperoleh gambaran umum mengenai praktik sewa-menyewa rumah di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan, melalui penelaahan sebagai literatur. Dari gambaran umum tersebut, kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

---

<sup>21</sup>Lexi J. Moloeng, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Remaja Pos Dharja, Bandung, hlm. 113





## BAB II LANDASAN TEORI

### A. Akad (*Al-aqdu*)

#### 1. Pengertian Akad

Sebelum mengetahui pengertian yang lebih dalam mengenai sebuah akad sewa-menyewa maka yang paling utama yang harus kita ketahui terlebih dahulu adalah definisi mengenai akad itu sendiri, karena sewa-menyewa atau *Ijarah* adalah merupakan salah satu yang ada dalam muamalah.

Secara bahasa akad berasal dari bahasa arab yaitu '*Uqud* jamak dari '*aqd* adalah yang artinya mengikat, bergabung, mengunci, menahan, atau dengan kata lain membuat suatu perjanjian.<sup>1</sup>

Menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang, seperti jual-beli, sewa-menyewa, perwakilan dan gadai.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut para ahli, akad di definisikan sebagai berikut:

##### a. Muhammad Aziz Hakim

Mengemukakan bahwa akad adalah gabungan atau penyatuan dari penawaran (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*) yang sah sesuai dengan hukum Islam. *Ijab* adalah penawaran dari pihak pertama, sedangkan *qabul* adalah penerimaan dari penawaran yang disebutkan oleh pihak pertama.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Muhammad firdaus, *Cara mudah Memahami akad-akad syariah*, Ganesa Press, Jakarta, 2000, hlm. 154

<sup>2</sup>*Ibid*, hlm. 155

<sup>3</sup>Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, Pustaka Hidayah, Jakarta, 1996, hlm. 192

- b. Ghufron a. Mas'adi  
Mengemukakan bahwa akad adalah menghimpun atau mengumpulkan dua ujung tali dan mengikatkan salah satu pada yang lainnya hingga keduanya bersambung dan menjadi seperti seutas tali yang satu dan kokoh.<sup>4</sup>
- c. Hasbi Ash-Shiddieqy  
Mengemukakan bahwa akad adalah perikatan antara ijab dengan qabul secara dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak.<sup>5</sup>
- d. Zainal Abdulhaq  
Mengemukakan bahwa akad adalah membuat suatu ikatan atau kesepakatan antara pihak pertama (penjual) dengan pihak kedua (pembeli) terhadap pembelian suatu barang atau produk yang dibenarkan oleh ketentuan hukum syar'i.<sup>6</sup>

Berdasarkan definisi-definisi tersebut diatas dapat dipahami bahwa akad adalah suatu ikatan atau kesepakatan yang mengunci antara pihak pertama dan pihak kedua terhadap suatu transaksi yang dibenarkan oleh syar'i yang meliputi subyek atau pihak-pihak, objek, dan ijab qabul.

## 2. Dasar Hukum Akad

Adapun dasar-dasar akad diantaranya

### a. Al-Qur'an

Surat Al-Maidah ayat 1 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ... ١

Artiya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu ..."

(Q.S. Al-Maidah : 1).<sup>7</sup>

<sup>4</sup>Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 192

<sup>5</sup>Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992, hlm. 21

<sup>6</sup>Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Amani, Jakarta, 2002, hlm. 76

<sup>7</sup> Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm. 206

Surat Ali Imran ayat 76 :

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ ۖ وَاتَّقَىٰ ۚ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُحْتَفِينَ ۖ ٧٦

Artinya: “(Bukan demikian), sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa” (Q.S. Ali Imran : 76).<sup>8</sup>

#### b. Hadist

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ يُسُفَ ، أَخْبَرَنَا مَالِكٌ ، عَنْ نَافِعٍ ،  
عَنْ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ عُمَرَ ، رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ  
صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : الْمُتَبَايعَانِ كُلُّ وَاحِدٍ  
مِنْهُمَا بِالْخِيَارِ عَلَى صَاحِبِهِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا إِلَّا بَيْعَ  
الْخِيَارِ . (أَخْرَجَهُ الْبُخَارِيُّ وَمُسْلِمٌ)

Hadist dari Abdullah bin Yusuf, beliau mendapatkan hadist dari Malik dan beliau mendapatkan Hadist dari Nafi' dari Abdullah bin Umar Rodliyallohu 'anhuma. Sesungguhnya Rosulalloh Sholallohu 'alaihi wasallam bersabda : “Dua orang yang jual beli, masing-masing dari keduanya boleh melakukan khiyar atas lainnya selama keduanya belum berpisah kecuali jual beli khiyar.” (HR Bukhori dan Muslim).<sup>9</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Akad

#### a. Rukun-rukun Akad

Menurut Hasbi Ash-Shiddieqy, rukun akad ialah ijab dan qabul,<sup>10</sup> dinamakan shiqhatul aqdi, sedangkan rukun akad yang lain, bahwa akad memiliki tiga rukun, yakni :

1) Aqid (orang yang berakad).

<sup>8</sup> Ibid , hlm. 113

<sup>9</sup> Abdullah bin Abdurrahman bin Shalih Ali Bassam, *Syarah Hadist pilihan Bukhari-Muslim*, Darul-Falah, Jakarta, 2004, hlm. 580

<sup>10</sup> Tengku Muhammad Hasbi Ash-Siddieqy, *Op. Cit*, hlm. 24

2) Ma'qud Alaih (sesuatu yang diakadkan)

3) Shighat Al-Aqd ( Ijab dan qabul).<sup>11</sup>

b. Syarat-syarat akad

Adapun syarat-syarat akad secara umum adalah :

1) Kedua belah pihak yang melakukan akad cakap bertindak atau ahli.

2) Yang dijadikan obyek akad dapat menerima hukum akad.

3) Akad itu diizinkan oleh syara' dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya, walaupun bukan si 'aqid sendiri.

4) Janganlah akad itu yang dilarang syara'.

5) Akad itu memberikan faedah.

6) Ijab berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadinya qabul.

7) Bertemu di majelis akad

8) Berakhirnya akad.<sup>12</sup>

#### 4. Macam-macam Akad

Macam-macam akad dalam fiqh sangat beragam, tergantung dari aspek mana melihatnya. Seperti disebutkan menurut urutannya adalah sebagai berikut :

- a. Al-Ijarah,
- b. Al-Istisna,
- c. Al-Bai,
- d. Al-kafalah,
- e. Al-Hiwalah,
- f. Al-Wakalah,
- g. Al-Syarikah,
- h. Al-Mudarabah,
- i. Al-Hibah,
- j. Al-Rahn,
- k. Al-Muzara'ah,
- l. Al-Mu'amalah (al-musaqat),
- m. Al-Wadi'ah

---

<sup>11</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Mu'amalat*, UII Press, Yogyakarta, 2000, hlm. 66

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm. 81

n. Al-Qardh.<sup>13</sup>

Menurut Muhammad Firdaus NH. Dkk. Bahwa akad-akad syariah dilihat dari sisi ekonomi dengan urutan sebagai berikut :

- a. Bai'al-Mudarabah,
- b. Bai'al-Salam,
- c. Bai'al-Istisna,
- d. Al-Ijarah,
- e. Al-Musyarakah,
- f. Al-Qardh,
- g. Al-Kafalah,
- h. Al-Wakalah,
- i. Hiwalah,
- j. Al-Wadi'ah,
- k. Daman,
- l. Rahn.<sup>14</sup>

## 5. Sah dan Batalnya Akad

### a. Akad sah

Syarat-syarat keabsahan untuk menyempurnakan rukun dan syarat terbentuknya akad maka diperlukan tambahan. Setelah rukun akad terpenuhi beserta beberapa persyaratannya yang menjadikan akad terbentuk, maka akad sudah terwujud. Akan tetapi ia belum dipandang sah jika tidak memenuhi syarat-syarat tambahan yang terkait dengan rukun-rukun akad, yaitu:

- 1) Pernyataan kehendak harus dilaksanakan secara bebas. Maka jika pernyataan kehendak tersebut dilakukan dengan terpaksa, maka akad dianggap fasid.
- 2) Penyerahan obyek tidak menimbulkan madharat.
- 3) Bebas dari gharar, adalah tidak adanya tipuan yang dilakukan oleh para pihak yang berakad.
- 4) Bebas dari riba.

Empat syarat keabsahan tersebut akan menentukan syah tidaknya sebuah akad. Apabila sebuah akad tidak

---

<sup>13</sup> Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1996, hlm. 62

<sup>14</sup> Muhammad Firdaus, *Op.Cit*, hlm. 25



memenuhi empat syarat tersebut meskipun rukun dan syarat iniqad sudah terpenuhi, akad tidak syah dan disebut akad fasid. Maksudnya adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat terbentuknya, tetapi belum memenuhi syarat keabsahannya.<sup>15</sup>

Suatu akad menjadi sah apabila rukun-rukun dan syarat-syarat tersebut terpenuhi, dan tidak sah apabila rukun dan syarat yang dimaksudkan tidak terpenuhi. Maka kebatalan dan keabsahan akad menjadi sesuai dengan sejauh mana rukun dan syarat itu terpenuhi.

b. Akad Batil (Batal)

Kata “batil” dalam bahasa Indonesia berasal dari kata Arab *bathil*, yang secara leksikal berarti sia-sia, hampa, tidak ada substansi dan hakikatnya. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan “batil berarti batal, sia-sia, tidak benar,<sup>16</sup> dan “batal diartikan tidak berlaku, tidak sah, sia-sia.<sup>17</sup> Jadi dalam Kamus Besar tersebut, batil dan batal sama artinya.

Ahli-ahli Hukum Hanafi mendefinisikan akad batil secara singkat sebagai “akad yang secara syara’ tidak sah pokok dan sifatnya”.<sup>18</sup> Yang dimaksud dengan akad yang pokoknya tidak memenuhi ketentuan syara’ dan karena itu tidak sah adalah akad yang tidak yang memenuhi seluruh rukun dan syarat terbentuknya, sebagaimana yang telah disebutkan. Apabila salah satu dari rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut tidak terpenuhi, maka akad tersebut disebut akad batil yang tidak ada wujudnya. Apabila pokoknya tidak sah, otomatis tidak sah sifatnya.

---

<sup>15</sup><https://makalahkomplit.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad-html/> di akses pada tanggal 10 maret 2017 pukul 20.35 wib

<sup>16</sup>Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995, hlm. 98

<sup>17</sup>*Ibid*, hlm. 97

<sup>18</sup>Ibn Nujaim, *al-asybah wa-an-Nazha'ir*, Dar al-Kutub al-‘Ilmiyyah, Beirut, 1985, hlm. 337

Hukum akad batil, yaitu akad yang tidak memenuhi rukun dan syarat terbentuknya akad, dapat diringkas sebagai berikut :<sup>19</sup>

- 1) Bahwa akad tersebut tidak ada wujudnya secara syar'i (secara syar'i tidak pernah dianggap ada), dan oleh karena itu tidak melahirkan akibat hukum apa pun. Misalnya, anak kecil yang melakukan akad atau orang yang tidak waras akalnya, atau akad yang objeknya benda tidak berharga dalam pandangan syara' seperti narkoba atau benda mubah yang tidak bertujuan.
- 2) Bahwa apabila telah dilaksanakan oleh para pihak, akad batil itu wajib dikembalikan kepada keadaan semula pada waktu sebelum dilaksanakan akad batil tersebut. Misalnya, barang yang telah diterima oleh pembeli wajib dikembalikan kepada penjual dan harga wajib dikembalikan kepada pembeli. Apabila barang tersebut telah dipakai, diganti nilainya apabila objek bersangkutan adalah benda nilai dan dikembalikan yang sama apabila objek bersangkutan adalah benda.
- 3) Akad batil tidak berlaku pembenaran dengan cara member izin misalnya, karena transaksi tersebut didasarkan kepada akad yang sebenarnya tidak ada secara syar'i dan juga karena pembenaran hanya berlaku terhadap akad maukuf. Contohnya, akad orang tidak waras tidak dapat dibenarkan dengan adanya ratifikasi pengampunya karena akad tersebut sejak semula tidak sah.
- 4) Akad batil tidak perlu di *fasakh* (dilakukan pembatalan) karena akad ini sejak semula adalah batal dan tidak pernah ada. Misalnya, seperti pembeli berpegang terhadap kebatalan dalam berhadapan dengan penjual dan penjual berhadapan kepada pembeli.

---

<sup>19</sup>Khalid 'Abdullah 'id, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba'ah wa an-Nasyr, Rabat, 1986, hlm. 430

- 5) Ketentuan lewat waktu (*at-taqadum*) tidak berlaku terhadap kebatalan. Misalnya, penjual tidak menyerahkan tanah itu kepada pembeli, kemudian lewat waktu puluhan tahun, di mana pembeli menggugat kepada penjual untuk menyerahkan tanah tersebut maka penjual dapat berpegang kepada kebatalan akad berapapun lamanya karena tidak ada lewat waktu terhadap kebatalan.

c. Akad fasid

Kata “fasid” berasal dari kata Arab merupakan kata sifat yang berarti rusak. Kata bendanya adalah *fasad* dan *mafsadah* yang berarti kerusakan. Dalam kamus Besar Bahasa Indonesia dinyatakan “ fasid adalah suatu yang rusak, busuk (perbuatan, pekerjaan, isi hati).<sup>20</sup>

Akad fasid menurut ahli-ahli hukum Hanafi, adalah akad yang menurut syarat sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.<sup>21</sup> Perbedaan dengan akad batil adalah bahwa akad batil tidak sah baik pokok maupun sifatnya. Yang dimaksud dengan pokok disini adalah rukun-rukun dan syarat-syarat terbentuknya akad, dan yang dimaksud sifat adalah syarat-syarat-syarat keabsahan yang telah disebutkan terdahulu. Jadi singkatnya akad batil adalah akad yang tidak memenuhi salah satu rukun dan syarat pembentukan akad. Sedangkan akad fasid adalah akad yang telah memenuhi rukun dan syarat pembentukan akad, akan tetapi tidak memenuhi syarat keabsahan akad.

Mayoritas ahli Hukum Islam, Maliki, syafi'i dan Hambali tidak membedakan antara akad batil dan akan fasid. Keduanya sama-sama merupakan akad yang tidak ada wujudnya dan tidak sah karena tidak menimbulkan akibat hukum apapun.<sup>22</sup> Hukum akad fasid yaitu sebelum dilaksanakan (sebelum penyerahan objek) yaitu akad fasid

---

<sup>20</sup>Tim Penyusun kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Op. Cit.*, hlm. 1986

<sup>21</sup>Ibn Nujaim, *Loc. Cit.*

<sup>22</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Pejanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 249

pada dasarnya tidak menimbulkan akibat hukum dan tidak dapat diratifikasi, dapat pula mengajukan pembelaan untuk tidak melaksanakannya dan wajib difasakhkan.

d. Akad Maukuf

Kata *maukuf* diambil dari kata Arab, *Mauquf*, yang berarti terhenti, tergantung, atau dihentikan. Ada kaitannya dengan kata *maukif* yang berarti “tempat perhentian sementara, *Halte*”. Bahkan satu akar kata dengan “*wakaf*”. *Wakaf* adalah tindakan hukum menghentikan hak bertindak hukum si pemilik atas miliknya dengan menyerahkan milik tersebut untuk kepentingan umum guna diambil manfaatnya<sup>23</sup>. Kemauwufan aqad ada dua yaitu (1) tidak adanya kewenangan yang cukup atas tindakan hukum yang dilakukan, dengan kata lain kekukurangan kecakapan dan (2) tidak adanya kewenangan yang cukup objek aqad karena adanya hak orang lain pada objek tersebut.

e. Akad Nafis Ghair Lazim

Nafiz adalah kata Arab yang belum terserap ke dalam bahasa Indonesia, dan secara harfiah berarti berlaku, terlaksana, menembus. Ada hubungannya dengan kata *tanfidz* yang sudah sering dipakai dalam bahasa Indonesia dan berarti pelaksanaan, *tanfidziah* berarti eksekutif. Akad *nafidz* adalah akad yang sudah dapat diberlakukan atau dilaksanakan akibat hukumnya, sedangkan *gair lazim* adalah akad yang tidak mengikat penuh. Jadi akad *nafiz ghair lazim* adalah akad yang telah memenuhi dua syarat dapat dilaksanakannya segera akibat hukum akad, namun akad itu terbuka untuk di-*fasakh* secara sepihak karena masing-masing atau salah satu pihak mempunyai hak *khiyar* tertentu atau karena memang sifat asli akad itu.<sup>24</sup>

## 6. Berakhirnya Akad

Berakhirnya ikatan yang mengikat antara yang berakad ini terjadi karena sesudah adanya akad. Tidak

<sup>23</sup><http://kamussyariah.blogspot.com>

<sup>24</sup>Syamsul Anwar, *Op. Cit.*, hlm. 256

mungkin terjadi berakhir atau putusnya akad sebelum terjadinya akad. Dan akad yang batal adalah akad yang sama sekali tidak putus adalah akad yang sudah sah adanya kemudian putus, baik dengan kehendak ataupun tidak. Apabila akad itu dirusakkan dengan kemauan sendiri dinamakan *fasakh*. Dan apabila akad rusak disebabkan sesuatu yang tidak kita kehendaki dinamakan *infasakh*.<sup>25</sup>

Menurut ulama fiqih, akad dapat berakhir apabila :

- a. Berakhirnya masa berlaku akad itu, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad yang bersifat mengikat, suatu akad bisa dianggap berakhir jika :
  - 1) Fasad, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat tidak terpenuhi.
  - 2) Berlakunya khiyar syarat, khiyar aib, atau yang lainnya.
  - 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak.
  - 4) Tercapainya tujuan akad itu secara sempurna.
- d. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia. Dalam hubungan ini ulama fiqih menyatakan bahwa tidak semua akad otomatis berakhir dengan wafatnya salah satu pihak yang melaksanakan akad. Akad yang bias berakhir karena wafatnya salah satu pihak yang berakad diantaranya adalah akad upah mengupah atau sewa-menyewa, ar-rahn, al-kafalah, dan lain sebagainya.<sup>26</sup>

## **B. Sewa-menyewa (*Ijarah*)**

### **1. Pengertian sewa-menyewa**

Sewa-menyewa merupakan suatu istilah yang sering dipergunakan oleh masyarakat dalam usaha bersama yang ada kaitannya untuk mendapatkan keuntungan yang akan

---

<sup>25</sup>Tengku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001, hlm. 89

<sup>26</sup>Nasrun haroen, *fiqih Muamalah*, Cet. Ke-2, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm. 109



diperoleh berdasarkan kesepakatan antara pihak – pihak yang akan melakukan perjanjian.

Sewa-menyewa dalam Islam diistilahkan dengan “Al-ijarah”, menurut pengertian hukum Islam sewa-menyewa itu diartikan sebagai suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan pengantian.<sup>27</sup>

Secara termologi para ulama berbeda-beda dalam mendefinisikan sewa menyewa, antara lain sebagai berikut :

a. Menurut Ulama Hanafiah adalah :

الإجارة عقد على المنفعة بعوض هومال

“ ijarah adalah akad atas manfaat dengan imbalan berupa harta”<sup>28</sup>

b. Menurut Ulama Malikiyah :

الإجارة .... عقد يفيد تملكاً منافع شئ مباح مدامة معلومة

بعوض غير ناشئ عن المنفعة

“Ijarah....adalah suatu akad yang memberikan hak milik atas manfaat suatu barang yang mubah untuk masa tertentu dengan imbalan yang bukan berasal dari manfaat”<sup>29</sup>

c. Menurut Ulama Syafi’iyah :

وحد عقد الإجارة عقد على منعة مقصودة معلومة قابلة

للبدل ولإباحة بعوض معلوم

“Definisi akad Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang di maksud dan tertentu yang bias diberikan dan dibolehkan dengan imbalan tertentu”<sup>30</sup>

<sup>27</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. Ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hlm. 52

<sup>28</sup>Ahmad Wardi Muslich, *fiqh Muamalat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 316

<sup>29</sup>*Ibid*, hlm. 316

<sup>30</sup>*Ibid*, hlm. 317

d. Menurut Ulama Hanabilah :

وهي عقد على المنافع تنعد بلفظ الإجارة والكرأ وما في

معناهم

“Ijarah adalah suatu akad atas manfaat yang bias sah dengan lafal dan kara’ dan semacamnya”<sup>31</sup>

Jumhur ulama fiqh berpendapat bahwa ijarah adalah menjual manfaat dan yang boleh disewakan adalah manfaatnya bukan bendanya. Oleh karena itu mereka melarang menyewakan pohon untuk diambil buahnya, domba untuk diambil susunya, sumur untuk diambil airnya, dan lain-lain, sebab semua itu bukan manfaatnya tetapi bendanya.<sup>32</sup>

## 2. Dasar Hukum Sewa-menyewa

Alasan jumhur Ulama tentang diperbolehkannya ijarah adalah :

### a. Al-Qur’an

QS. At-Thalaq (65) ayat 6 :

فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَارْزُقْنَهُنَّ أَجُورَهُنَّ

Artinya: “Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu maka berikanlah kepada mereka upahnya” (Q.S At-Thalaq: 6).<sup>33</sup>

Q.S. Al-Qashash (26) ayat 26 dan 27 :

قَالَتْ إِحْدَىٰ هُمَا يَأْتِيَنَّكَ أَسْرَجَةٌ وَإِنَّ خِيَرَةَ مَنِ  
أَسْرَجَتْنَا لَفِي ثَمِينٍ ۖ ٢٦ قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ نَمْلِكَ إِحْدَىٰ  
أَبْهَتِي هَتِّيٰ عَلَىٰ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمْنِي حَبْجَ فَإِنْ أَتَمَمْتَ

<sup>31</sup>Ibid, hlm. 317

<sup>32</sup>Rahmat Syafe’I, *Fiqh Muamalah*, cetakan ketiga, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2006, hlm. 122

<sup>33</sup>Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm. 1204

عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا أُرِيدُ أَنْ أَشُقَّ عَلَيَّ كَسَّ سَتَجِدُنِي إِنْ  
شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ ٢٧

Artinya : “26. Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: "Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya"

27. Berkatalah dia (Syu'aib): "Sesungguhnya aku bermaksud menikahkan kamu dengan salah seorang dari kedua anakku ini, atas dasar bahwa kamu bekerja denganku delapan tahun dan jika kamu cukupkan sepuluh tahun maka itu adalah (suatu kebaikan) dari kamu, maka aku tidak hendak memberati kamu. Dan kamu Insya Allah akan mendapatiku termasuk orang-orang yang baik" (Q.S Al-Qashash 26-27).<sup>34</sup>

#### b. Hadist

Hadis Ibnu Umar

وَعَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ  
عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرَقُهُ.

Artinya: “Dari Ibnu Umar ia berkata: Rasulullah bersabda: Berikanlah kepada tenaga kerja itu sebelum keringatnya kering. (H.R. Ibnu Majah).<sup>35</sup>

#### c. Ijma

Di samping al-Quran dan Sunnah, dasar hukum *ijarah* adalah *ijma*. Umat Islam pada masa sahabat telah ber-*ijma* bahwa *ijarah* diperbolehkan sebab

<sup>34</sup> Ibid, hlm. 802-803

<sup>35</sup> Muhammad bin Isma'il Al-Kahlani, *Subul As-Salam*, Cetakan IV, Juz 3, Maktabah Musthafa Al-Babiy, Mesir, 1960, hlm. 81

bermanfaat bagi manusia, semua Ulama sepakat dan tidak ada seorang ulama yang membantah kesepakatan ijma ini. Sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat.<sup>36</sup>

Dengan dasar hukum diatas maka hukum diperbolehkannya sewa menyewa sangat kuat karena dasar hukum tersebut merupakan sumber hukum Islam yang utama. Dari beberapa dasar diatas kiranya dapat dipahami bahwa sewa menyewa itu diperbolehkan dalam Islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara satu dengan yang lainya selalu terkait dan selalu membutuhkan, dan sewa menyewa salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kehidupan bermasyarakat.

### **3. Rukun dan Syarat Sewa menyewa**

#### **a. Rukun Sewa Menyewa**

Sebagai sebuah transaksi umum sewa menyewa baru dianggap sah apabila telah memenuhi rukun dan syaratnya, sebagaimana yang berlaku secara umum dalam transaksi lain. Menurut jumhur Ulama rukun sewa menyewa ada empat macam, yaitu :

##### **1). Dua pihak yang melakukan akad**

Di dalam istilah hukum Islam orang yang menyewa disebut dengan *Mu'jir*, sedangkan orang yang menyewakan disebut dengan *Musta'jir*. Kedua belah pihak yang melakukan akad merupakan orang yang cakap bertindak dalam hukum yaitu mempunyai kemampuan untuk dapat membedakan yang baik dan yang buruk serta dewasa.<sup>37</sup>

Orang yang berakat *Ijarah* juga disyaratkan mengetahui manfaat barang yang diadakan dengan

---

<sup>36</sup>Hendi Suhendi, *fiqh Muamalah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 117

<sup>37</sup>Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 157

sempurna sehingga dapat mencegah terjadinya perselisihan.<sup>38</sup>

## 2). Adanya akad (Ijab dan Qabul)

Akad menurut bahasa berasal dari bahasa Arab “*Al ‘aqdu*” yang berarti perikatan, perjanjian dan pemufakatan, sedangkan menurut istilah akad adalah menyambung, mengikat atau mempertemukan. Tindakan atau mempertemukan kehendak itu dilakukan melalui ucapan, tulisan, isyarat, perbuatan, atau cara lain, yaitu pihak yang satu menyatakan kehendaknya dan pihak yang lain menyatakan pula kehendaknya sebagai tanggapan terhadap kehendak pihak pertama. Pernyataan kehendak pertama dinamakan Ijab dan pernyataan kehendak kedua sebagai jawaban terhadap pernyataan kehendak yang pertama dinamakan Qabul. Pernyataan kehendak dalam bentuk Ijab dan Qabul inilah yang menjadi rukun akad menurut hukum Islam, dan disebut juga sighat akad atau formulasi akad.<sup>39</sup>

Karena akad adalah suatu perikatan antara Ijab dan Qabul dengan cara yang dibenarkan syara’ yang menetapkan adanya akibat hukum pada objeknya. Agar Ijab dan Qabul benar-benar mempunyai akibat hukum, maka diperlukan adanya syarat yakni : Ijab dan Qabul oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur tamyiz, yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan.

## 3). Ujrah (Imbalan)

Uang sewa atau imbalan atas pemakaian manfaat barang tersebut disebut dengan *Ujrah*. Pihak penyewa dan pihak yang menyewakan mengadakan kesepakatan mengenai harga sewa dimana antara keduanya terjadi penawaran. Pada dasarnya *Ujrah* diberikan pada saat terjadinya akad sebagaimana dalam transaksi jual beli.

---

<sup>38</sup>Hendi Suhendi, *Loc.Cit.*

<sup>39</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 124



Para Ulama telah menetapkan syarat ujah sebagai berikut:

- a) Berupa harta yang tetap dan dapat diketahui. Jika ujah tersebut berupa tanggungan maka ujah harus disebutkan ketika akad, dan kedua belah pihak mengetahui jenis ukuran dan sifat ujah tersebut.
- b) Tidak boleh sejenis dengan barang manfaat dari *ijarah*, seperti upah sewa menyewa rumah untuk ditempati dengan menempati rumah tersebut.<sup>40</sup>

#### 4). Objek Sewa Menyewa

Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah mengupah, disyaratkan pada barang yang disewakan dengan beberapa syarat berikut ini :

- a) Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaanya.
- b) Hendaknya benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaanya.
- c) Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

Objek *Ijarah* adalah sesuatu yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu para Ulama fiqh sepakat menyatakan tidak boleh menyewa seseorang untuk mengajarkan ilmu sihir, menyewa seseorang untuk membunuh orang lain (pembunuh bayaran), dan orang Islam tidak boleh menyewakan rumah kepada orang non muslim untuk dijadikan tempat ibadah

---

<sup>40</sup>Hendi Suhendi, *Op.Cit*, hlm. 118

mereka. Menurut mereka objek sewa menyewa dalam contoh diatas merupakan menukar maksiat.<sup>41</sup>

#### b. Syarat Sewa Menyewa

Masing-masing rukun (unsur) yang membentuk akad diatas memerlukan syarat-syarat agar unsur (rukun) itu dapat berfungsi membentuk akad. Tanpa adanya syarat-syarat dimaksud, rukun akad tidak dapat membentuk akad. Dalam hukum Islam, syarat-syarat dimaksud dinamakan syarat-syarat terbentuknya akad (*Syuruth al-In'iqad*).<sup>42</sup> Adapun syarat macam-macam syarat yang dimaksud, yaitu:

##### 1). Bagi penyewa dan yang menyewakan

Syarat bagi para pihak yang melakukan akad adalah telah baligh dan berakal (menurut mazhab syafi'i dan Hanbali). Dengan demikian apabila pihak yang berakad belum atau tidak berakal, seperti anak kecil atau orang gila menyewakan hartanya atau diri mereka sebagai buruh maka akadnya tidak sah. Berbeda dengan pendapat dari mazhab Hanafi dan Maliki yang menyatakan bahwa orang yang melakukan akad tidak harus mencapai usia baligh, tetapi anak yang telah mumayyiz boleh melakukan akad sewa menyewa dengan ketentuan telah mendapat persetujuan walinya.<sup>43</sup>

Di dalam sewa-menyewa tidak boleh adanya unsur paksaan, namun harus merupakan keinginan mereka sendiri, selain itu juga sewa-menyewa itu hendaklah dilakukan dengan suka sama suka antara keduanya. Dengan demikian akad sewa-menyewa yang dilakukan oleh orang-orang yang dipaksakan untuk melakukannya bukan atas dasar kemauannya sendiri adalah tidak sah.

##### 2). Adanya kerelaan kedua belah pihak

Masing-Masing pihak menyatakan kerelaannya untuk melakukan perjanjian sewa menyewa, kalau

---

<sup>41</sup>Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2000, hlm. 233

<sup>42</sup>Syamsul Anwar, *Op.Cit*, hlm. 97

<sup>43</sup>M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 231

didalam perjanjian sewa menyewa terdapat unsur pemaksaan maka sewa menyewa itu tidak sah.<sup>44</sup> Ketentuan ini sesuai dengan firman Allah dalam surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ  
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا  
أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*<sup>45</sup>

Dapat dipahami dari ayat di atas bahwa dalam melaksanakan sewa menyewa, pihak pihak yang akan melakukannya harus berdasarkan kerelaan hati tanpa adanya paksaan dari pihak lain.

### 3). Upah/ imbalan

Upah / imbalan dalam akad sewa menyewa harus jelas, tertentu dan sesuatu yang bernilai harta, hal ini dimaksudkan untuk menghindari terjadinya perselisihan dikemudian hari.

Dalam fiqh sunnah disebutkan bahwa imbalan itu harus berbentuk harta yang mempunyai nilai yang jelas diketahui, baik dengan menyaksikan atau dengan menginformasikan cirri-cirinya. Karena merupakan pembayaran harga manfaat.<sup>46</sup>

<sup>44</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Op.Cit*, hlm. 53

<sup>45</sup>Departemen Agama RI, *Op.Cit*, hlm. 159

<sup>46</sup> Sayyid Sabieq, *Fiqh Sunnah*, Juz III, Dar Al-Kutb Arabiah, Beirut, 1971, hal. 177-178

#### 4). Objek sewa

Objek sewa menyewa adalah benda yang menyebabkan perjanjian sewa menyewa terjadi. Perjanjian sewa menyewa dianggap sah jika jasa yang menjadi objek sewa memenuhi syarat yang ditetapkan, yaitu

a) Kondisi barang bersih

Kondisi barang bersih berarti bahwa barang yang dipersewakan bukan benda bermajis atau benda yang diharamkan.

b) Dapat dimanfaatkan

Berarti pemanfaatan benda bukan untuk kebutuhan konsumsi tapi nilai benda tidak berkurang (permanen).

c) Milik orang yang melakukan akad

Milik orang yang melakukan akad berarti bahwa orang yang melakukan perjanjian sewa menyewa atas sesuatu barang adalah pemilik sah atau mendapat izin pemilik barang tersebut.

d) Mampu menyerahkan

Mampu menyerahkan berarti bahwa pihak yang menyewakan dapat menyerahkan barang yang dijadikan objek sewa menyewa sesuai dengan bentuk dan jumlah yang diperjanjikan pada waktu penyerahan barang pada penyewa.

e) Mengetahui

Mengetahui berarti melihat sendiri keadaan barang baik tampilan maupun kekurangan yang ada. Pembayaran kedua pihak harus mengetahui tentang jumlah pembayaran maupun jangka waktu pembayaran.

f) Barang yang diakadkan ada di tangan

Perjanjian sewa menyewa atas suatu barang yang belum di tangan (tidak berada dalam penguasaan pihak yang mempersewakan) adalah

dilarang sebab bisa jadi barang sudah rusak atau tidak dapat diserahkan sesuai perjanjian.<sup>47</sup>

Objek al-ijarah itu boleh diserahkan dan dipergunakan secara langsung dan tidak bercacat. Oleh sebab itu, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa tidak boleh menyewa sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa. Misalnya, apabila seseorang menyewa rumah, maka langsung ia terima kuncinya dan langsung boleh ia manfaatkan. Apabila rumah itu masih berada di tangan orang lain, maka akad al-ijarah hanya berlaku sejak rumah itu boleh diterima dan ditempati oleh penyewa kedua. Demikian juga halnya apabila atap rumah itu bocor dan sumurnya kering, sehingga membawa mudarat bagi penyewa. Dalam kaitan ini, para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa pihak penyewa berhak memilih apakah akan melanjutkan akad itu atau membatalkannya.<sup>48</sup>

Adapun ketentuan pengembalian barang objek sewa menyewa adalah sebagai berikut:

- a) Apabila barang yang menjadi objek perjanjian merupakan barang bergerak, maka penyewa harus mengembalikan barang itu kepada yang menyewakan atau pemilik yang menyerahkan langsung bendanya, misalnya sewa menyewa kendaraan.
- b) Apabila objek sewa menyewa dikualifikasikan sebagai barang tidak bergerak, maka penyewa wajib mengembalikan kepada pihak yang menyewakan dalam keadaan kosong, misalnya sewa menyewa rumah.

---

<sup>47</sup>Helmi Karim, *fiqh Muamalah*, cet. I, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 226-228.

<sup>48</sup>Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2007, hlm. 233.



- c) Jika yang menjadi objek sewa menyewa adalah barang berwujud, seperti tanah. Maka penyewa wajib menyerahkan tanah kepada pemilik dalam keadaan tidak ada tanaman sewa di atasnya.<sup>49</sup>

Apabila objek sewa menyewa rusak sebelum terjadi penyerahan maka akad Ijarah batal. Apabila kerusakan tersebut terjadi setelah penyerahan maka harus dipertimbangkan faktor penyebab kerusakan tersebut. Kalau kerusakan tersebut tidak disebabkan karena kelalaian atau kecerobohan pihak penyewa dalam memanfaatkan barang sewaan, maka pihak penyewa berhak membatalkan sewa dan menuntut ganti rugi atas tidak terpenuhinya haknya manfaat barang secara optimal. Sebaliknya jika kerusakan tersebut disebabkan kesalahan atau kecerobohan pihak penyewa, maka pihak pemilik tidak berhak membatalkan akad sewa, tetapi ia berhak menuntut perbaikan atas kerusakan barangnya.

Demikian juga bila barang tersebut hilang atau musnah, maka segala bentuk kecerobohan menimbulkan kewajiban atau tanggung jawab atas pelakunya dan pada sisi lain mendatangkan hak menuntut ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.<sup>50</sup>

#### 4. Macam-macam Sewa menyewa

Sewa menyewa dibagi oleh ulama fiqh menjadi dua macam, yaitu:

##### a. Bersifat manfaat

- 1) Manfaat dari objek akad harus diketahui secara jelas, hal ini dapat dilakukan misalnya dengan memeriksa atau pemilik memberikan informasi secara transparan tentang kualitas manfaat barang.
- 2) Objek ijarah dapat diserahkan secara langsung dan tidak mengandung cacat yang dapat menghalangi

---

<sup>49</sup>Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 148.

<sup>50</sup>*Ibid*, hlm, 189

funksinya. Tidak dibolehkan akad ijarah atas harta benda yang masih dalam penguasaan pihak ketiga.

- 3) Objek dan manfaatnya tidak bertentangan dengan syara' misal menyewakan rumah untuk maksiat, menyewakan VCD porno dan lain-lain.
  - 4) Objek persewaan harus manfaat langsung dari sebuah benda. Misalnya menyewakan mobil untuk dikendarai, rumah untuk ditempati. Tidak diperbolehkan menyewakan tumbuhan yang diambil buahnya, sapi untuk diambil susunya dan sebagainya.
  - 5) Harta benda harus bersifat *isti'maliy*, yakni harta benda yang dapat dimanfaatkan berulang-ulang tanpa mengakibatkan kerusakan bagi dzat dan pengurangan sifatnya.
- b. Bersifat Pekerjaan

*Ijarah* yang bersifat pekerjaan, ialah dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. *Ijarah* semacam ini dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Perbuatan itu harus jelas jangka waktunya dan harus jelas jenis pekerjaannya misalnya, menjaga rumah sehari/ seminggu/ sebulan, harus ditentukan. Pendek kata dalam hal ijarah pekerjaan, diharuskan adanya uraian pekerjaan. Tidak diperbolehkan mempekerjakan seseorang dengan periode tertentu dengan ketidakjelasan pekerjaan.
- 2) Pekerjaan yang menjadi objek ijarah tidak boleh berupa pekerjaan yang seharusnya dilakukan atau telah menjadi kewajiban *musta'jir* seperti membayar hutang, mengembalikan pinjaman dan lain-lain. Sehubungan dengan prinsip ini mengenai ijarah mu'adzin, imam dan pengajar Al-Qur'an, menurut fuqaha Hanafiah dan Hanabilah tidak sah. Alasan mereka perbuatan tersebut merupakan *taqarrub* (pendekatan diri) kepada Allah. Akan tetapi menurut Imam Malik dan Imam Syafi'iy melakukan ijarah dalam hal-hal tersebut boleh. Karena berlaku kepada

pekerjaan yang jelas dan bukan merupakan kewajiban pribadi.<sup>51</sup>

## 5. Pembatalan dan Berakhirnya Sewa menyewa

Pada dasarnya perjanjian sewa menyewa merupakan perjanjian yang lazim, masing-masing pihak yang terikat dalam perjanjian tidak berhak membatalkan perjanjian, karena termasuk perjanjian timbal balik. Bahkan, jika salah satu pihak (pihak yang menyewakan atau penyewa) meninggal dunia, perjanjian sewa menyewa tidak akan menjadi batal, asal yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa masih ada. Sebab dalam hal salah satu pihak meninggal dunia, maka kedudukannya digantikan oleh ahli waris. Demikian juga halnya dengan penjualan objek perjanjian sewa menyewa yang tidak menyebabkan putusannya perjanjian yang diadakan sebelumnya. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan pembatalan perjanjian (pasakh) oleh salah satu pihak jika ada alasan dan dasar yang kuat.<sup>52</sup>

Adapun hal-hal yang menyebabkan batalnya sewa menyewa adalah disebabkan hal-hal sebagai berikut:

### a. Terjadinya aib pada barang sewaan

Maksudnya bahwa jika pada barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa terdapat kerusakan ketika sedang berada ditangan pihak penyewa, yang mana kerusakan itu adalah diakibatkan kelalaian pihak penyewa sendiri, missalnya karena penggunaan barang tidak sesuai dengan peruntukan penggunaan barang tersebut. Dalam hal seperti ini pihak yang menyewakan dapat memintakan pembatalan.<sup>53</sup>

### b. Rusaknya barang yang disewakan

Apabila barang yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa mengalami kerusakan atau musnah sama sekali sehingga tidak dapat dipergunakan lagi sesuai

<sup>51</sup>Ghufron A. mas'adi, *Op.Cit*, hlm. 183-185

<sup>52</sup>Suhrawrdi K. Lubis, *Op.Cit*, hlm. 148

<sup>53</sup>Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Op.Cit*, hlm. 148

dengan apa yang diperjanjikan, misalnya terbakarnya rumah yang menjadi objek sewa.<sup>54</sup>

c. Berakhirnya masa perjanjian sewa menyewa

Maksudnya jika apa yang menjadi tujuan sewa menyewa telah tercapai atau masa perjanjian sewa menyewa telah berakhir sesuai dengan ketentuan yang disepakati oleh para pihak, maka akad sewa menyewa berakhir. Namun jika terdapat uzur yang mencegah pasakh, seperti jika masa sewa menyewa tanah pertanian telah berakhir sebelum tanaman dipanen, maka ia tetap berada ditangan penyewa sampai masa selesai diketam, sekalipun terjadi pemaksaan. Hal ini dimaksudkan untuk mencegah adanya kerugian pada pihak penyewa, yaitu dengan mencabut tanaman sebelum waktunya.<sup>55</sup>

d. Adanya uzur

Yang dimaksud uzur adalah suatu halangan sehingga perjanjian tidak mungkin terlaksana sebagai mestinya. Ulama Hanafiyah menambahkan bahwa adanya uzur merupakan salah satu penyebab putus atau berakhirnya perjanjian sewa menyewa, sekalipun uzur tersebut datangnya dari salah satu pihak. Misalnya, seorang yang menyewa toko untuk berdagang kemudian barang dagangannya musnah terbakar atau dicuri orang atau bangkrut sebelum toko tersebut dipergunakan, maka pihak penyewa dapat membatalkan perjanjian sewa menyewa yang telah diadakan sebelumnya.<sup>56</sup>

Sewa menyewa sebagai akad akan berakhir sesuai dengan kata sepakat dalam perjanjian. Dengan berakhirnya suatu sewa menyewa ada kewajiban bagi penyewa untuk menyerahkan barang yang disewanya. Tetapi barang-barang tertentu seperti rumah, hewan dan barang lainya karena

---

<sup>54</sup>*Ibid*, hlm. 58

<sup>55</sup>Sayyid Sabiq, *OP.Cit*, hlm. 285

<sup>56</sup>Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hlm. 57

musibah, maka akan berakhir masa sewanya kalau terjadi kehancuran.

Rumah sewanya akan berakhir masa sewanya kalau roboh. Hewan akan berakhir masa sewanya kalau mati. Demikian juga kendaraan kalau terjadi tabrakan sampai tidak bermanfaat lagi, maka akan berakhir masa sewanya. Selama sewa menyewa berlangsung, maka yang bertanggung jawab memperbaiki atau mengganti adalah penyewa, dan dalam hal ini tidak mengakhiri masa sewa.<sup>57</sup>

Bila keadaan barang atau benda dijual oleh pemiliknya, maka akad sewa menyewa tidak berakhir sebelum masa sewa selesai. Hanya saja penyewa berkewajiban untuk memberitahukan kepada pemilik baru tentang hak dan masa sewanya. Demikian halnya kalau terjadi musibah kematian salah satu pihak, baik penyewa maupun pemilik, maka akad sewa menyewa sebelum masa sewa habisakan tetap berlangsung dan diteruskan oleh ahli warisnya.<sup>58</sup>

## 6. Hikmah sewa-menyewa

Akibat hukum dari sewa menyewa adalah jika sebuah akad sewa menyewa sudah berlangsung, segala rukun dan syaratnya dipenuhi maka konsekuensinya pihak yang menyewakan memindahkan barang kepada penyewa sesuai dengan harga yang disepakati. Setelah itu masing-masing mereka halal menggunakan barang yang pemiliknya dipindahkan tadi di jalan yang dibenarkan.<sup>59</sup>

Orang yang terjun didunia perniagaan, berkewajiban mengetahui hal-hal yang dapat mengakibatkan sewa menyewa itu sah atau tidak (*fasid*). Maksudnya, agar muamalah berjalan sah dan segala sikap dan tindakannya jauh dari penyimpangan-penyimpangan yang merugikan pihak lain. Tidak sedikit umat Islam yang mengabaikan mempelajari seluk beluk sewa menyewa yang di syari'atkan

---

<sup>57</sup>R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-Asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 1992, hlm. 155

<sup>58</sup>D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukum Islam*, Cet. 4, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2003, hlm. 663

<sup>59</sup>*Ibid*, hlm. 53



oleh Islam mereka tidak peduli kalau yang disewakan barang yang dilarang atau melakukan unsur-unsur penipuan. Yang diperhitungkan, bagaimana dapat meraup keuntungan yang banyak, tidak peduli ada pihak yang lain yang dirugikan. Sikap seperti ini merupakan kesalahan besar yang harus diupayakan pencegahannya, agar umat Islam yang menekuni dunia usaha perniagaan dapat membedakan mana yang boleh mana yang dilarang dan dapat menjauhkan diri dari segala yang Subhat.

Sewa menyewa merupakan bentuk keluwesan dari Allah SWT untuk hamba-hambanya. Karena semua manusia mempunyai kebutuhan berupa sandang, pangan dan papan. Kebutuhan-kebutuhan primer tersebut akan terus melekat selama manusia masih hidup. Padahal, tidak seorang pun dapat memenuhi kebutuhannya sendiri. Sebab itulah Islam mengatur pola interaksi (bermuamalah) dengan sesamanya. Diantara sebab-sebab dan dasar-dasar yang telah tetap, tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun ialah segala yang terjadi dari benda yang dimiliki, menjadi hak bagi yang memiliki benda tersebut.<sup>60</sup>

Bentuk mu'amalah sewa menyewa ini dibutuhkan dalam kehidupan manusia, karena itulah maka syari'at Islam membenarkannya. Seseorang terkadang dapat memenuhi salah satu kebutuhan hidupnya tanpa harus melakukan pembelian barang, karena jumlah uangnya terbatas, misalnya menyewa lahan pertanian kepada orang yang mengangurkan lahan pertaniannya dan dapat menyewakannya untuk memperoleh uang dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan lainnya.

Tidak semua orang dapat membeli lahan pertanian, karena harganya yang tak terjangkau. Namun demikian setiap orang dapat memanfaatkan lahan tersebut dengan jalan menyewa. Demikian juga banyak pekerjaan yang tidak dapat diselesaikan sendiri, karena terbatas tenaga dan keterampilan, misalnya mendirikan bangunan dalam

---

<sup>60</sup>M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997, hlm. 427

keadaan seperti ini, kita mesti menyewa (buruh) yang memiliki kesanggupan dalam pekerjaan tersebut.

Apabila lahan pertanian itu dibiarkan menganggur oleh pemiliknya, maka seolah-olah menelantarkan rahmat yang diberikan Allah kepadanya, untuk itu dengan jalan disewakan kepada orang lain sama juga telah memberikan pertolongan bagi orang yang menyewa. Karena sejatinya orang yang menyewa merupakan orang yang membutuhkan barang tersebut, dan juga akan menimbulkan toleransi dalam hal ekonomi.

Dari sini dapat diambil bahwa disamping muamalah jual beli maka muamalah sewa menyewa ini mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan sehari-hari mulai zaman *jahiliyyah* hingga sampai zaman modern seperti saat ini. Kita tidak dapat membayangkan betapa sulitnya kehidupan sehari-hari, apabila sewa menyewa ini tidak dibolehkan oleh hukum dan tidak mengerti tata caranya. Karena itu, sewa menyewa dibolehkan dengan keterangan syarat yang jelas, dan dianjurkan kepada setiap orang dalam rangka mencukupi kebutuhan. Setiap orang mendapatkan hak untuk melakukan sewa menyewa berdasarkan prinsip-prinsip yang telah diatur dalam syari'at Islam yaitu memperjual belikan manfaat suatu barang.<sup>61</sup>

Sewa menyewa sebagaimana perjanjian jual beli, merupakan transaksi yang bersifat konsensual. Perjanjian ini mempunyai akibat hukum yaitu pada saat sewa menyewa berlangsung dan apabila akad sudah berlangsung, maka pihak yang menyewakan (*mu'ajir*) berkewajiban untuk menyerahkan barang (*ma'jur*) kepada pihak penyewa (*musta'jir*) dan dengan diserahkannya manfaat barang atau benda maka pihak penyewa berkewajiban pula untuk menyerahkan kembali uang sewanya (*ujrah*).<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup>Sayyid Sabiq, *Op. Cit.* hlm. 199-200

<sup>62</sup>Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV. Diponegoro, Bandung, 1998, hlm. 319-320



### **BAB III**

## **LAPORAN HASIL PENELITIAN**

### **A. Gambaran Umum Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan**

#### **1. Sejarah desa Negara-ratu Natar**

Pada jaman dahulu kala Desa NEGARARATU adalah hutan belantara. Konon menurut cerita penduduk, desa ini berdiri pada tahun 1884 dan nama Negara-ratu berasal dari nama daerah atau nama lain dari nama Negara yang artinya Daerah ( Wilayah ), Ratu yang artinya Penguasa. Yang jelas Desa Negara-ratu berasal dari bahasa Lampung abung siwo migo buai kunang yang berasal dari bahasa Lampung.

Desa Negara-ratu ini menurut cerita masyarakat Desa Negara-ratu, desa ini dibentuk berdasarkan hasil musyawarah para tokoh adat dan menghasilkan keputusan dan dituangkan dalam keputusan para tokoh adat No : 1/TA/1884 dengan jumlah penduduk pada awal mulanya 254 orang dan jumlah kepala keluarga 25 KK dengan luas Wilayah 850 ha dengan potensi Desa yang banyak dihasilkan dari pertanian dan perikanan.

Tahun 1884 s/d 1947 Desa Negara-ratu masih dipegang oleh para tokoh adat dan pada tahun 1950 baru terbentuk seta memilih seorang kepala Desa berdasarkan hasil musyawarah para tokoh adat setempat maka Desa Negara-ratu dipimpin oleh Kepala Desa.<sup>1</sup> Kepala Desa di Desa Negara-ratu Sebagai berikut :

<b>No</b>	<b>NAMA KEPALA DESA</b>	<b>TAHUN MEMERINTAH</b>
1.	BURHANUDDIN	1947 s/d 1956
2.	H. AHKMAD	1957 s/d 1966
3.	JAFAR	1967 s/d 1976
4.	MUHTADIN .RJ. TIHANG	1977 s/d 1991
5.	MANSYUR. AM	1992 s/d 2006
6.	HERRY PUTRA. MM	2007 s/d 2013
7.	HERRY PUTRA. MM	2014 s/d sekarang

---

<sup>1</sup> Wawancara dengan Kepala Desa Negara-ratu, Bapak. Herry Putra, M.M.

## 2. Keadaan Geografis Desa Negara-ratu Natar

Desa Negara-ratu merupakan Desa yang berada di dekat perkotaan yang merupakan daerah yang baik bagi sector pendidikan, ekonomi, sosial maupun agama. Adapun batas Wilayah Desa sebagai berikut :

Sebelah utara : Desa Natar Kecamatan Natar  
 Sebelah Selatan : Desa Rejosari Kecamatan Natar  
 Sebelah Barat : Gedung Tataan Kabupaten Pesawaran  
 Sebelah Timur : Desa Merak Batin Kecamatan Natar

Luas Wilayah Desa Negara-ratu :

1. Pemukiman 207 ha
2. Pertanian sawah 220 ha
3. Sekolah 7 ha
4. Jalan 25 km
5. Lapangan sepak bola 2 ha

Jumlah penduduk Desa Negara-ratu :

1. Laki-laki : 6263 orang
2. Perempuan : 5951 orang
3. Kepala Keluarga : 2606 KK<sup>2</sup>

## 3. Sosial, Ekonomi dan Agama Desa Negara-ratu Natar

Untuk menggambarkan keadaan sosial ekonomi masyarakat Desa Negara-ratu, penulis membuat tabel-tabel berikut :<sup>3</sup>

Jumlah Penduduk	Jenis Pendidikan					Tidak Tamat	Buta huruf
	SD/MI	SMP/MTs	SMU/MA	SI/Diploma			
12214	2213	1845	2455	567		505	-

No.	Nama Pendidikan	Jumlah Sekolah	Lokasi/Dusun
1.	TK/PAUD	4 buah	Negararatu, Muhahirun, sidoharjo I, sidoharjo II
2.	SD/MI	4 buah	Negararatu, Suka bandung,

<sup>2</sup> Laporan Monografi Keadaan Tahun 2015, data dari Kantor Kelurahan Negara-ratu Natar Lampung Selatan

<sup>3</sup> *Ibid.*



			Purwosari I, Muhajirun
3.	SMP/MTs	1 buah	Muhajirun
4.	SMA/MA	1 buah	Muhajirun
5.	Lain-lain	-	-

Untuk melihat keadaan ekonomi desa Negara-ratu kita dapat melihat dari table/ struktur mata pencaharian di bawah ini :<sup>4</sup>

No.	JENIS PEKERJAAN	JUMLAH
1	PETANI	804 Orang
2	PEDAGANG	174 Orang
3	PNS	151 Orang
4	TUKANG	242 Orang
5	GURU	64 Orang
6	BIDAN	3 Orang
7	PERAWAT	-
8	TNI/POLRI	36 Orang
9	ANGKUTAN (SUPIR)	115 Orang
10	PENSIUNAN	73 Orang
11	JASA PERSEWAAN	24 Orang
12	SWASTA	305 Orang
13	BURUH	853 Orang

Menurut agamanya, penduduk desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan mayoritas beragama Islam sedangkan agama lain adalah Kristen. Meskipun memiliki perbedaan dalam memeluk agama, masyarakat desa Negara-ratu dapat hidup berdampingan dan rukun satu sama lain. Adapun banyaknya penduduk agama di desa Negara-ratu yang tercatat sebagai berikut :

No.	NAMA AGAMA	JUMLAH PEMELUK
1	Islam	11119
2	Katolik	-
3	Kristen	110
4	Hindu	-
5	Budha	-

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

Mengenai tempat-tempat peribatan yang terdapat di desa Negara-ratu tercatat sebagai berikut :

1. Masjid : 6 buah
2. Musholla : 8 buah
3. Gereja : 3 buah

## **B. Praktik Sewa-menyewa yang terjadi di Desa Negara-ratu Natar**

Sewa-menyewa adalah salah satu bentuk usaha yang memberikan manfaat dari suatu benda dengan konpensasi atau imbalan yang telah disepakati antar kedua belah pihak dengan syarat dan rukun yang telah terpenuhi, sehingga timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak. Sebagaimana yang biasa terjadi dalam masyarakat di desa Negara-ratu Natar, dalam rangka memenuhi dan menambah penghasilan mereka melakukan transaksi dalam pemanfaatan tempat tinggal sebagai usaha sewa menyewa rumah.

Setelah terjadinya akad sewa, tanggung jawab pemeliharaan rumah jatuh terhadap pihak penyewa. Dimana bila ada setiap kerusakan akan diperbaiki oleh penyewa rumah tersebut, selama jangka waktu sewa-menyewa rumah.<sup>5</sup> Sewa-menyewa rumah di Desa Negara-ratu biasanya lama sewa tersebut minimal 1 tahun dalam menyewa rumah dengan harga sewa yang beragam sesuai dengan besar nya rumah dan fasilitas rumah yang akan disewakan.

Dalam hal ini orang yang menyewakan telah menyediakan rumah dan memasang papan yang bertuliskan ” menerima kos putra/putri atau rumah ini disewakan”. Dengan begitu akan banyak orang yang tahu kalau rumah tersebut disewakan selanjutnya orang yang akan menyewa mendatangi penyewa. Untuk selanjutnya setelah kedua belah pihak bertemu, orang yang menyewakan menerangkan kepada pihak penyewa tentang bagaimana kondisi bangunan yang akan disewakan, ukuran baik luas panjang lebar dan fasilitas yang disediakan.

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bpk. Doni (orang yang menyewakan), tanggal 3 januari 2017

Dengan melihat apa yang telah disediakan orang yang menyewakan baik ukuran atau fasilitasnya maka setiap bangunan ada perbedaan antara satu dengan yang lainnya. Biasanya orang yang menyewakan menyediakan bermacam-macam ukuran maka tarif sewapun berbeda-beda sesuai dengan kondisi rumah tersebut.<sup>6</sup> Kemudian penawaran akad sewa-menyewa rumah tersebut dilakukan oleh calon penyewa, misalnya dengan harga yang disepakati maka menyewa rumah itu selama beberapa tahun.

Kemudian dalam tahap transaksi dilakukan setelah tahap penawaran. Tahap transaksi biasanya diawali dengan penetapan harga, kemudian dilakukan ijab qobul setelah adanya kesepakatan antara pihak pemilik rumah dan penyewa. Dalam hal ini juga disepakati hal-hal yang menjadi hak dan kewajiban setelah proses akad sewa-menyewa berakhir.

Sewa-menyewa di Desa Negara-ratu Natar, setelah kedua belah pihak mengadakan penawaran, maka tahap selanjutnya adalah tahap transaksi. Tahapan ini meliputi beberapa hal sebagai berikut :

#### 1. Penetapan Harga

Proses tawar menawar antara kedua belah pihak dilakukan terlebih dahulu, kemudian barulah terjadi penetapan harga. Dalam praktiknya, dalam menetapkan harga biasanya berdasarkan ukuran, fasilitas dan keadaan bangunan. Jika ukurannya besar, fasilitas lengkap dan keadaan bangunannya kuat dan masih bagus maka tarifnya juga akan mahal, namun jika sebaliknya apabila ukurannya kecil tanpa fasilitas tidak sepenuhnya maka tarifnya akan murah. Namun ada aturan jika fasilitas ditambahkan oleh orang yang menempati maka dikenakan biaya sendiri.<sup>7</sup> penyewa yang menyewa dengan sistem kontrak biasanya menetapkan tanggal pembayaran sesuai dengan kesepakatan keduanya seperti pembayaran di awal atau diakhir tahun.

---

<sup>6</sup> Wawancara dengan Ibu Ita (orang yang menyewa), tanggal 15 Januari 2017

<sup>7</sup> Wawancara dengan Bpk. Safrudin (orang yang menyewakan), tanggal 28 Desember 2016

Dalam pelaksanaan sewa menyewa rumah dengan sistem kontrak, tidak ada perjanjian secara tertulis namun pada awal akad sudah disebutkan dengan jelas apa saja hak dan kewajiban antara keduanya.<sup>8</sup>

## 2. *Ijab dan Qabul* sewa menyewa

Cara pelaksanaan sewa menyewa rumah tidak jauh berbeda dengan sewa menyewa pada umumnya. *Ijab* dan *Qabul* dinyatakan secara lisan dengan menggunakan kata-kata yang terang, jelas dan dapat dimengerti oleh kedua belah pihak. *Ijab* dan *Qabul* ini diadakan setelah terjadinya kesepakatan harga antara kedua belah pihak akan tetapi akan lebih baiknya kalau ada bukti tertulisnya supaya di lain waktu ketika ada suatu permasalahan ada bukti hitam di atas putihnya.<sup>9</sup> Dalam penelitian yang penulis lakukan dalam praktek sewa menyewa rumah di Desa Negara-ratu dari semua populasi yang diambil dalam pengambilan data yaitu 10 orang, semua transaksi dilakukan dengan lisan tanpa adanya bukti tertulis.

Pemilik rumah memberikan dan memperlihatkan rumah, bentuk, ukuran dan fasilitas, kemudian memberikan harga sesuai dengan sewa pada umumnya dengan melihat ukuran dan fasilitas yang berbeda-beda maka tarifnya berbeda-beda. Kemudian dari pihak penyewa dengan melihat semua yang disediakan dan memaklumi maka langsung menyepakati.<sup>10</sup>

## 3. Hak dan kewajiban sewa menyewa

Adapun hak dan kewajiban sewa menyewa rumah antara lain :

- 1) Orang yang menyewakan berhak menerima imbalan/harga sewa terhadap apa yang disewakan pada saat waktunya terjadi akad.
- 2) Perawatan objek sewa dibebankan kepada pihak yang menyewa rumah.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Bpk. Suhaimi (orang yang menyewakan), tanggal 7 Januari 2017

<sup>9</sup> Wawancara dengan Ibu Titi (orang yang menyewa), tanggal 10 Januari 2017

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak. Fungky (orang yang menyewa), tanggal 11 Januari 2017

- 3) Setelah terjadi kesepakatan, maka yang menyewakan tidak berhak menarik kembali rumah yang disewakan. Demikian juga pihak penyewa tidak berhak menarik kembali uang sewanya.
- 4) Bila terjadi bencana/kerugian maka hal itu menjadi tanggung jawab penyewa.<sup>11</sup>

Sewa menyewa rumah menjadi batal atau berakhir dikarenakan berakhirnya masa sewa menyewa yang telah disepakati kedua belah pihak. Apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, seperti bencana yang mengakibatkan rusaknya bangunan, kematian, dan lain-lain maka hal ini tidak mengakibatkan berakhirnya sewa menyewa rumah tersebut tanpa kesepakatan kedua belah pihak.

Dibawah ini beberapa contoh pelaku sewa menyewa rumah yang terjadi di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan :

a. Orang yang menyewakan

1. Bapak Safrudin

Menyewakan rumah sudah 5 tahun hingga sekarang. Bapak Safrudin menyewakan rumah dengan harga Rp. 3.500.000 per tahun. Karena dia memiliki 2 rumah sehingga tidak bisa merawat kedua rumah tersebut maka dari itu bapak Safrudin menyewakan rumah yang tidak dihuni untuk disewakan. Motivasi awal bapak Safrudin ingin menyewakan rumah tersebut karena agar rumah tersebut terawat dan tidak rusak begitu saja. Perjanjian dilakukan bersama setelah melihat keadaan rumah dan menentukan harga sewa rumah tersebut.<sup>12</sup>

2. Bapak Bolang Tirtana

Menyewakan rumah sudah 6 tahun. Ia menyewakan rumah dengan harga 3,5 juta – 4,5 juta per tahun, sesuai dengan fasilitas yang disediakan. Bapak Bolang sengaja menyewakan rumah karena untuk menambah penghasilan

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Bpk. Bolang Tirtana (orang yang menyewakan), tanggal 25 Desember 2016

<sup>12</sup> Wawancara dengan Bpk. Safrudin (orang yang menyewakan), tanggal 28 Desember 2016



dan untuk membiayai anaknya sekolah. Penetapan dari harga sewa rumah biasanya dilakukan setelah melakukan perjanjian kepada pihak penyewa. Perawatan rumah biasanya dibebankan kepada pihak penyewa.<sup>13</sup>

3. Bapak Doni

Menyewakan rumah sudah 4 tahun. Bapak Doni menyewakan rumah karena ingin menambah pendapatan dan hasilnya untuk ditabung bila ada keperluan yang mendadak dikemudian hari. Bapak Doni menyewakan rumahnya dengan harga 3 juta per tahun. Dengan perawatan rumah dibebankan kepada pihak yang menyewa rumah tersebut.<sup>14</sup>

4. Bapak Suhaimi

Bapak Suhaimi menyewakan rumah sudah 5 tahun lamanya, dengan harga sewa sekitar 2,5 juta – 3,5 juta per tahun sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Bapak Suhaimi menyewakan rumah dengan maksud supaya rumahnya tersebut tidak rusak begitu saja. Bapak Suhaimi membebaskan perbaikan dan perawatan rumah kepada pihak yang menyewa sehingga penentuan harga sewa ditentukan sesuai dengan kerusakan rumah tersebut dan kemudian menentukan harga sewa rumah tersebut.<sup>15</sup>

b. Orang yang menyewa rumah di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan :

1. Bapak Andi

Sudah menyewa rumah selama 3 tahun. Bapak Andi menyewa rumah dikarenakan faktor ekonomi yang tidak memungkinkan untuk membuat rumah sendiri sehingga lebih memilih untuk menyewa rumah dikarenakan menyewa rumah harganya masih terbilang murah untuk jangka waktu

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bpk. Bolang Tirtana (orang yang menyewakan), tanggal 25 Desember 2016

<sup>14</sup> Wawancara dengan Bpk. Doni (orang yang menyewakan), tanggal 3 Januari 2017

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bpk. Suhaimi (orang yang menyewakan), tanggal 7 Januari 2017

satu tahunnya sehingga dapat mengumpulkan uang untuk membuat rumahnya sendiri.<sup>16</sup>

## 2. Ibu Titi

Baru menyewa selama 1 tahun. Ibu titi menyewa rumah dikarenakan ia pendatang baru sehingga ia belum membuat rumah untuk ditempati maka dari itu dia menyewa rumah untuk sementara hingga ia membangun rumahnya. Ibu titi menyewa rumah di Desa Negara-ratu sambil berjualan bakso untuk menambah pendapatan dari suaminya.<sup>17</sup>

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan penulis, dalam pelaksanaan sewa menyewa di desa Negara-ratu Natar adalah ketika pihak penyewa menyatakan niatnya untuk menyewa rumah tersebut untuk ditempati. Setelah kedua belah pihak sepakat terutama masalah batas waktu sewanya dan syarat serta rukun telah sesuai dengan ketentuan syara'. Dengan demikian secara hukum telah mengikat kedua belah pihak serta timbulnya hak dan kewajiban antara kedua belah pihak sampai batas waktu yang telah ditentukan atau telah disepakati kedua belah pihak.

Pada awalnya sewa menyewa tersebut berjalan lancar yaitu penyewa menempati rumah yang mereka sewa dan memperbaiki rumah bila ada kerusakan hingga mendekati batas waktu yang telah ditentukan kedua belah pihak tetapi mendekati akhir waktu masa sewa pemilik mengoper alihkan sewa rumah tersebut tanpa musyawarah kepada penyewa terlebih dahulu. Secara otomatis penyewa tidak setuju dengan tindakan dari pemilik yang secara hukum penyewa masih berhak atas rumah tersebut karena uang sewa telah dibayar. Sementara itu pemilik rumah menganggap bahwa penyewa tidak melaksanakan kewajibannya yaitu mengurus rumah yang telah diberikan keleluasaan kepada penyewa

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bpk. Andi (orang yang menyewa), tanggal 22 Desember 2016

<sup>17</sup> Wawancara dengan Ibu Titi (orang yang menyewa), tanggal 10 Januari 2017

untuk menempati dan mengurus rumah tersebut sehingga rumah tersebut terawat dengan baik.

Ibu Titi adalah seorang penyewa diantara penduduk Desa Negara-ratu, ia menyewa rumah tersebut dari bapak Safrudin dengan waktu selama 2 tahun dengan harga satu tahunnya Rp. 3.000.000 ( tiga juta rupiah) dan uang sewa selama 2 tahun sudah dibayar oleh Ibu titi dan memperbaiki segala kerusakan rumah tersebut. Sewa menyewa tersebut terhitung sejak bulan September 2015 sampai dengan oktober 2018. Mulanya transaksi tersebut berjalan dengan lancar akan tetapi setelah satu tahun sewa tersebut Ibu titi tidak lagi menempati rumah tersebut karena dana yang digunakan berjualan kurang dan pindahnya dinas suaminya ke tempat lain. Melihat hal tersebut tanpa mengetahui alasan bapak Safrudin menganggap bahwa sewa menyewa tersebut telah berakhir karena tidak ditempatinya rumah tersebut. Alasan bapak Safrudin adalah karena melihat rumahnya yang disewakan kepada ibu Titi tidak ditempati sehingga ia mengoper alih rumah tersebut kepada pihak lain tanpa memberitahukan ibu Titi. Untuk itu bapak Safrudin merasa dengan adanya penyewa baru rumah tersebut dapat terawat dengan baik. Mengetahui hal tersebut ibu Titi tidak bisa menerima dan ia ingin melaporkan masalah tersebut ke pihak berwajib dikarenakan ibu Titi merasa dirugikan oleh bapak Safrudin yang mengoper alihkan rumah tersebut tanpa memberitahukannya.

Sewa menyewa yang terjadi antara bapak Andi (penyewa) dengan bapak Doni (pemilik rumah). Dimana sewa menyewa diantara mereka yaitu bapak Andi menyewa rumah dengan waktu sewa selama satu tahun dengan biaya Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah) dan uang sewa sudah dibayar sejak awal perjanjian. Sewa menyewa tersebut terhitung dari bulan juni 2014 sampai dengan juni 2015. Belum satu tahun bapak Doni sudah meminta apakah akan melanjutkan sewa tersebut atau tidak. Bapak Andi belum bisa menjawab karena belum memiliki uang dan masa sewa rumah tersebut juga belum berakhir. Tetapi belum adanya keputusan dari pihak penyewa apakah akan melanjutkan

sewa tersebut atau tidak bapak Doni sudah mengoper alih sewa rumah tersebut tanpa memberitahukan pada pihak penyewa. Alasan dari bapak doni mengoper alih sewa rumah tersebut karena masa sewa segera habis dan dia sedang membutuhkan uang untuk keperluan pribadinya.

Permasalahan tersebut menimbulkan perselisihan antara kedua belah pihak dan membuat hubungan silaturahmi terputus. Penyelesaian permasalahan tersebut untuk sampai saat ini masih menggunakan cara kekeluargaan supaya tidak diperbesarkan sampai ke meja hijau nantinya.







## **BAB IV**

### **ANALISIS DATA**

Dalam bab ini penulis akan menganalisa data yang diperoleh dari studi di lapangan tentang judul skripsi ini, yaitu tentang peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum jatuh tempo menurut hukum Islam.

Maka dapat diambil suatu analisa sebagai berikut :

Islam memberikan batasan-batasan terhadap pola perilaku manusia agar dalam setiap tindakannya tidak menimbulkan kemadharatan baik bagi dirinya sendiri maupun bagi pihak lain. Dengan demikian, diharapkan setiap manusia dapat mengambil manfaat antara satu dan yang lainnya dengan jalan yang lurus sesuai dengan norma-norma agama tanpa ada kecurangan dan kebathilan. Sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 yang telah disebutkan dalam bab II dimana tidak diperbolehkan memakan harta secara batil kecuali dengan jalan perniagaan secara kerelaan antara kedua belah pihak. Pada prinsipnya di dalam bermu'amalah menganut azas keadilan dan sukarela, kedua azas tersebut amat saling berhubungan satu sama lainnya, karena adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak dengan azas keadilan, kezaliman pun yang mungkin timbul dalam membuat perjanjian dapat dicegah sedemikian rupa.

Dalam tahap penawaran yang dijelaskan pada bab III merupakan langkah awal dari sewa menyewa yang terjadi di desa Negara-ratu. Tahapan ini merupakan langkah untuk menunjukkan maksud para pihak mengadakan akad sewa menyewa rumah, tanpa ada penawaran tidak akan terjadi akad sewa menyewa rumah. Seperti praktik sewa menyewa rumah yang terjadi di desa Negara-ratu biasanya orang yang akan menyewa tidak banyak penawaran karena sudah ada perbedaan apa yang ditawarkan baik itu bentuk bangunan, ukuran atau fasilitas yang disediakan oleh penyewa.

Dalam melakukan kegiatan muamalah banyak hal yang harus diperhatikan berkaitan sah tidaknya akad muamalah yang dilakukan. Akad yang sah dapat dilihat dari terpenuhinya rukun dan syarat akad tersebut. Dalam tahapan transaksi dapat dilihat

pemenuhan rukun dan syarat sahnya sewa menyewa, oleh karena itu melalui tahapan ini penulis akan menganalisis beberapa hal termasuk dalam pemenuhan rukun dan syarat sewa menyewa.

a. Orang yang melakukan akad

Orang yang melakukan akad sewa menyewa disyaratkan telah baligh dan berakal sehat. Bagi anak yang telah *mumayyiz* diperbolehkan melakukan akad dengan izin dari walinya. Syarat lain bagi orang yang melakukan akad adalah adanya kerelaan dari masing-masing pihak, jika terdapat unsur paksaan maka akad sewa menyewa tersebut tidak sah.

Dalam praktik sewa menyewa rumah di desa Negara-ratu, rukun dan syarat di atas telah terpenuhi. Masing-masing pihak yang melakukan akad sewa menyewa adalah orang-orang yang telah baligh dan berakal sehat. Mereka juga mengadakan akad berdasarkan inisiatif mereka sendiri dengan kerelaan dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

b. Penetapan harga

Harga ditentukan setelah adanya tahap penawaran dari penyewa kepada pihak yang akan menyewa. Hal ini sesuai dengan ajaran Islam yang memberikan hak khiyar yang dalam hal ini berlaku hak khiyar majlis. Kepada manusia dalam melakukan kegiatan ekonomi, upah/harga sewa dalam sewa menyewa disyaratkan harus jelas, tertentu dan bernilai harta. Jelas dan tertentu dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Rukun dan syarat juga terpenuhi sewa menyewa yang dilakukan kedua belah pihak di dalam praktik sewa menyewa rumah di desa Negara-ratu natar Lampung Selatan.

c. Ijab dan qabul

Ijab dan qabul dilaksanakan oleh kedua belah pihak yaitu pemilik rumah dan pihak yang menyewa rumah dengan perkataan yang menunjukkan persetujuan keduanya. Namun langkah baiknya untuk dicatatkan untuk bukti di suatu hari ketika ada permasalahan. Sedangkan sewa menyewa yang dilakukan ada perselisihan, maka penulis akan menganalisis. Melihat dari objek sewa yang dimana objek sewa harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Hendaknya barang yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat dimanfaatkan kegunaannya.
2. Hendaknya benda yang menjadi objek akad sewa menyewa dapat diserahkan kepada penyewa beserta kegunaannya.
3. Manfaat dan benda yang disewakan adalah perkara yang mubah (boleh) menurut syara' bukan hal yang dilarang.
4. Benda yang disewakan disyaratkan kekal zatnya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian dalam akad.

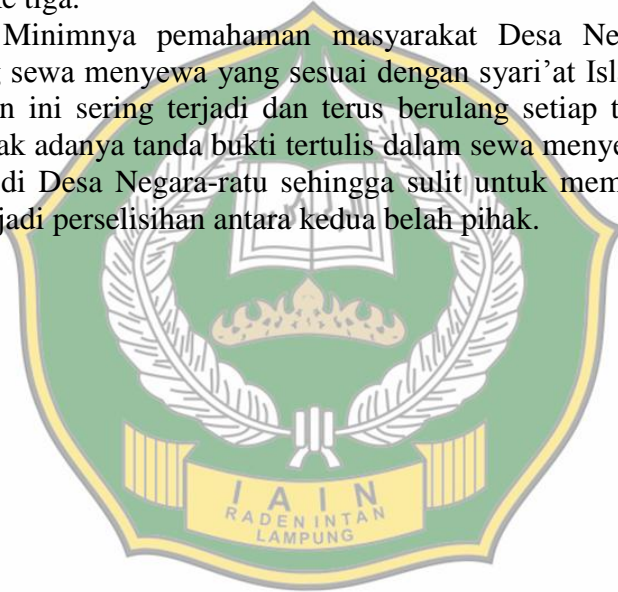
Dalam praktik sewa menyewa di desa Negara-ratu Natar syarat-syarat objek sewa sudah memenuhi syarat. Jadi tidak ada permasalahan dan tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Berdasarkan analisis yang dipaparkan di atas sewa menyewa rumah di desa Negara-ratu Natar tidaklah melanggar dalam hukum Islam. Tetapi dalam pelaksanaannya terkadang tidak sesuai dengan ketentuan syara' yaitu dalam peralihan objek sewa sebelum berakhirnya sewa menyewa tersebut. Dimana dalam bab II sudah dijelaskan berakhirnya sewa menyewa jika sudah berakhirnya masa sewa tersebut maka akad sewa menyewa dapat berakhir, dalam pelaksanaan sewa menyewa di desa Negara-ratu Natar belum ada ketentuan berakhirnya sewa menyewa, tetapi barang yang dijadikan objek sewa sudah dialihkan kepada pihak lain sebelum berakhirnya sewa menyewa tanpa adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Menurut analisis praktek sewa menyewa tersebut bisa dikatakan merupakan akad fasid dimana dalam akad tersebut belum memenuhi syarat keabsahannya sebagaimana sudah disebutkan di bab II.

Dalam hal ini sama saja salah satu pihak memutuskan akad yang sudah mereka buat tanpa adanya kesepakatan bersama. Karena suatu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat akan mengikat kedua belah pihak yang berakad. Mengikatnya akad tersebut maka tidak seorangpun dari kedua belah pihak yang berakad bisa memutuskan akad secara sepihak kecuali ada hal-hal yang membenarkan diantaranya adalah melalui kesepakatan kedua belah pihak untuk membatalkan atau memutuskan akad. Agama menghendaki agar dalam pelaksanaan ijarah itu senantiasa diperhatikan ketentuan-ketentuan yang bisa

menjamin pelaksanaanya yang tidak merugikan salah satu pihakpun serta terpelihara maksud-maksud mulia yang diinginkan agama. Dalam peralihan objek sewa sebelum jatuhnya tempo pihak kedua merasa dirugikan karena belum terpenuhinya suatu manfaat dari objek sewa tersebut sampai batas waktu yang dijanjikan. Dalam bab II sudah dijelaskan bahwa para ulama fiqh melarang menyewakan sesuatu yang tidak boleh diserahkan dan dimanfaatkan langsung oleh penyewa, dalam peralihan objek sewa dimana objek sewa masih berada di tangan pihak kedua sehingga manfaat dari objek tersebut tidak bisa diterima langsung dan dimanfaatkan oleh pihak ke tiga.

Minimnya pemahaman masyarakat Desa Negara-ratu tentang sewa menyewa yang sesuai dengan syari'at Islam maka kegiatan ini sering terjadi dan terus berulang setiap tahunnya, dan tidak adanya tanda bukti tertulis dalam sewa menyewa yang terjadi di Desa Negara-ratu sehingga sulit untuk membuktikan jika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak.



## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Setelah melakukan penelitian dan penelaahan secara seksama tentang **“Tinjauan Hukum Islam terhadap Peralihan Objek Sewa Kepada Pihak Lain Sebelum Jatuh Tempo** (Studi kasus dalam sewa-menyewa rumah di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan)”, maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut :

Pelaksanaan sewa menyewa di Desa Negara-ratu Natar Lampung Selatan di tinjau dari Hukum Islam adalah tidak diperbolehkan karena tidak sesuai dengan ketentuan syara' dimana peralihan objek sewa kepada pihak lain sebelum batas jatuhnya tempo pembayaran, dimana kegiatan tersebut melanggar ketentuan awal perjanjian kedua belah pihak. Penyebab sering terjadinya peralihan objek sewa sebelum jatuh tempo adalah kurangnya pemahaman sehingga praktik tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kehendak yang akan dicapai dari akad tersebut antara kedua belah pihak. Dan dimana sistem pelaksanaannya adalah secara lisan, dalam sewa menyewa rumah yang dilakukan secara lisan sering terjadi perselisihan dikemudian hari.

#### **B. Saran**

Dari pembahasan skripsi di atas dapat dilihat dan dipahami secara jelas bawasannya di Desa Negara-ratu Natar masyarakat kurang memahami tentang kegiatan bertransaksi secara syariat. Oleh karena itu diharapkan kegiatan-kegiatan yang sudah terbentuk dapat memberikan materi-materi yang berkaitan dengan transaksi yang khususnya dengan kegiatan muamalah tanpa menyampingkan materi-materi tentang ibadah yang tentunya juga sangat penting bagi masyarakat desa. Tokoh agama dan masyarakat agar memperhatikan kegiatan masyarakat, sehingga kegiatan berjalan dengan baik dan masyarakat tanpa membuat pekerjaan mereka tebengkalai.



Dalam kegiatan bertransaksi hendaknya masyarakat lebih bisa mengutamakan rasa kekeluargaan sehingga dalam penyelesaian masalah bisa teratasi tanpa adanya perselisihan yang berakibat pada putusnya hubungan silaturahmi.



## DAFTAR PUSTAKA

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, PT. Citra aditya Bakti, 2004.

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 1993.

Ahmad Wardi Muslich, *fiqh Muamalat*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.

Asmuni, *Akad Dalam Perspektif Hukum Islam*, Pustaka Pelajar, Jakarta, 1996.

Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996.

Chairuman Pasaribu dan Suhrawadi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, cet. Ke-3, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2007.

Departemen Agama RI, *Al-Quran dan Terjemhannya*, Cet. Ke-15, Sinar Baru Algensindo, Bandung, 2013.

Dessy Anwar, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Amelia Surabaya, Surabaya, 2005.

D. Sirrojuddin Ar, *Ensiklopesi Hukum Islam*, Cet. 4, PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta, 2003.

Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Cet. 1, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.

Hamzah Ya'qub, *Kode Etik Dagang Menurut Islam*, CV. Diponegoro, Bandung, 1998.

Helmi karim, *fiqh Muamalah*, Rajawali Press, Jakarta, 1993.

H. Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Cet. ketiga, Sinar Grafika, Jakarta, 2004.

H. Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Cet 9, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.

Ibn Nujaim, *al-asybah wa-an-Nazha'ir*, Dar al-Kutub al-'Ilmiyyah, Beirut, 1985.

Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, Cet. Ketiga, Bumi aksara, Jakarta, 1999.

Khalid 'Abdullah 'id, *Mahadi' at-Tasyri' al-Islami*, Syirkah al-Hillal al-Arabiyyah li ath-thiba'ah wa an-Nasyr, Rabat, 1986.

Kuntjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1977.

Lexy J Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosda Karya, Bandung, 2001.

Muhammad Aziz Hakim, *Cara Praktis Memahami Transaksi dalam Islam*, Pustaka Hidayah, Jakarta, 1996.

Muhammad bin Isma'il Al-Kahlani, Subul As-Salam, Cetakan IV, Juz 3, Maktabah Musthafa Al-Babiy, Mesir, 1960.

Muhammad firdaus, *Cara mudah Memahami akad-akad syariah*, Ganesa Press, Jakarta, 2000.

M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

M. Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-Hukum Fiqih Islam*, Cet. 1, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 1997.

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, Gaya media Pratama, Jakarta, 2007.

Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Modern English Press, Jakarta, 1991.

Rahmat Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, cetakan ketiga, CV. Pustaka Setia, Bandung, 2006.

R. Abdul Djamali, *Hukum Islam (Asas-Asas Hukum Islam)*, Cet. 1, Mandar Maju, Bandung, 1992.

Sayyid sabiq, *Fiqh Sunnah*, cet. 13, Al-Ma'arif, Bandung, 1998

Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta, 1980.

Sugiyono, *Metode Penelitian pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung, 2008.

Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Cet. Ke12, Rineka Cipta, Jakarta, 2002.

Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.

Suhrawardi K. Lubis dan Farid Wajdi, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.

Sutrisno Hadi, *Metode Research*, fakultas Psikologi UGM, Jogjakarta, 1994.

Syamsul Anwar, *Hukum Pejanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.

Tengku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh*, Bulan Bintang, Jakarta, 1992.

\_\_\_\_\_, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Cet. Ke-4, Pustaka Rizki Putra, Semarang, 2001.

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1995.

Zainal Abdulhaq, *Fiqh Muamalah*, Pustaka Amani, Jakarta, 2002.

<http://kamussyariah.blogspot.com> di akses pada tanggal 15 Januari 2017 pukul 20.15 wib

<https://sholawatdotcom.wordpress.com/telaah-hadist-tentang-akad-perjanjian-dalam-hukum-islam/> di akses pada tanggal 10 Maret pukul 20.30 wib.

<https://makalahkompli.blogspot.co.id/2013/03/makalah-pengertian-akad-html/> di akses pada tanggal 10 maret 2017 pukul 20.35 wib.

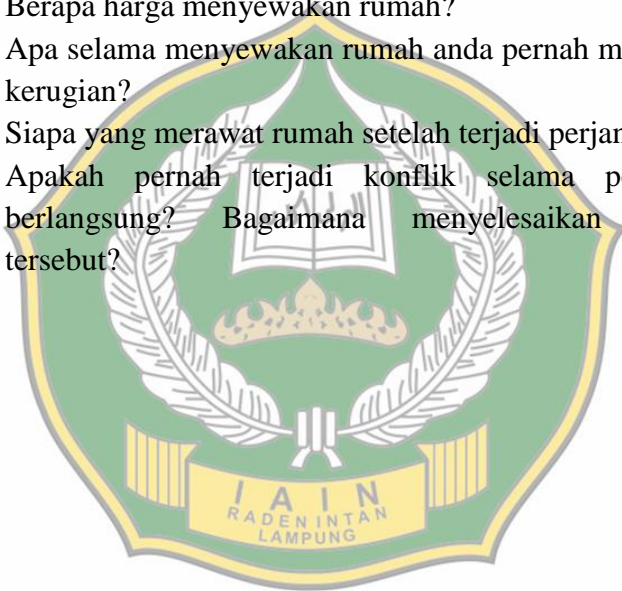




## Lampiran

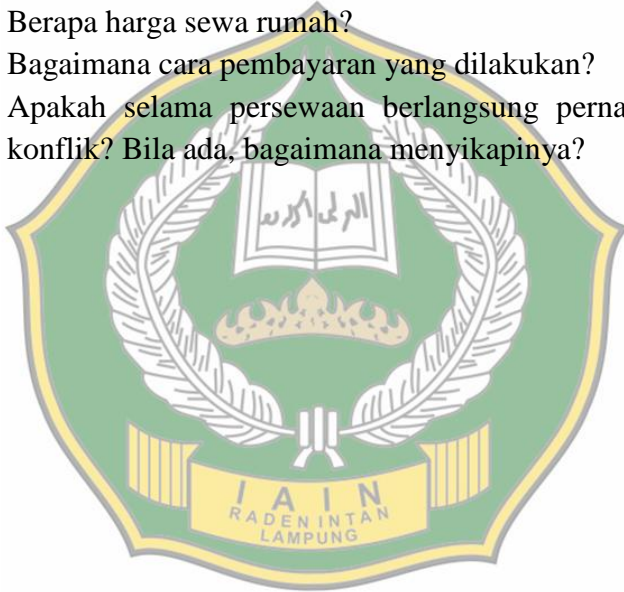
### DAFTAR PERTANYAAN PEMILIK RUMAH

1. Sudah berapa lama saudara menyewakan rumah
2. Mengapa saudara memilih menyewakan? Mengapa tidak merawat sendiri
3. Apa yang melatar belakangi anda untuk menyewakan?
4. Bagaimana prosedur perjanjian yang dilakukan?
5. Berapa harga menyewakan rumah?
6. Apa selama menyewakan rumah anda pernah mengalami kerugian?
7. Siapa yang merawat rumah setelah terjadi perjanjian?
8. Apakah pernah terjadi konflik selama persewaan berlangsung? Bagaimana menyelesaikan konflik tersebut?



## DAFTAR PERTANYAAN PENYEWA RUMAH

1. Sudah berapa lama anda menyewa rumah?
2. Apa yang melatar belakangi anda untuk lebih memilih menyewa rumah?
3. Selama anda menyewa, resiko apa yang pernah anda alami?
4. Bagaimana prosedur perjanjian dalam akad sewa menyewa?
5. Berapa harga sewa rumah?
6. Bagaimana cara pembayaran yang dilakukan?
7. Apakah selama persewaan berlangsung pernah terjadi konflik? Bila ada, bagaimana menyikapinya?





**KEMENTRIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI**

**RADEN INTAN LAMPUNG  
FAKULTAS SYARI'AH**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame I Bandar Lampung Telp. (0721) 703289

**LEMBAR KONSULTASI SKRIPSI**

Nama : Anggi Renaldo  
NPM : 1121030019  
Jurusan : Muamalah  
Pembimbing I : Dr. Iskandar Syukur, M.A.  
Pembimbing II : Drs. H. Irwantoni, M, Hum.

Judul Penelitian : **TINJAUAN HUKUM ISLAM  
TENTANG PRAKTEK SEWA  
MENYEWA LAPAK PEDAGANG  
KAKI LIMA DI PKOR WAYHALIM  
BANDAR LAMPUNG**

No.	Tanggal Konsultasi	Materi Konsultasi	Paraf Pembimbing	
			I	II
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

8.				
9.				
10.				

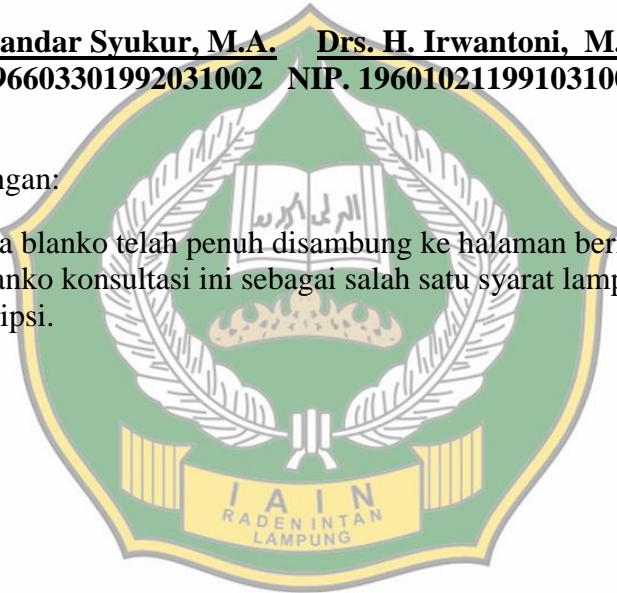
Pembimbing I

Pembimbing II

**Dr. Iskandar Syukur, M.A.**    **Drs. H. Irwantoni, M.Hum.**  
**NIP. 196603301992031002**    **NIP. 196010211991031002**

Keterangan:

1. Jika blanko telah penuh disambung ke halaman berikutnya.
2. Blanko konsultasi ini sebagai salah satu syarat lampiran skripsi.





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI RADEN INTAN**  
**LAMPUNG**  
**FAKULTAS SYARI'AH**

*Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung, Telp (0721)703531,780421*

Bandar Lampung, 2 Maret 2016

Nomor : -  
Lampiran : 1(Satu) Berkas  
Hal : Permohonan Seminar Judul Skripsi  
Kepada Yth.  
Ketua Jurusan Muamalah  
Fak. Syari'ah IAIN Raden Intan Lampung  
Di-  
Bandar Lampung

**Assalamu'alaikum Wr. Wb**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Anggi Renaldo  
NPM / Jurusan : 1121030019  
Jurusan : Muamalah

Mengajukan Proposal judul untuk dapat diseminarkan dalam seminar judul, Fakultas Syari'ah  
dengan judul:

**" TINJAUAN HUKUM ISLAM TENTANG PRAKTEK SEWA-MENYEWA  
LAPAK PEDAGANG KAKI LIMA DI PKOR WAYHALIM BANDAR LAMPUNG"**

Demikian permohonan ini disampaikan, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

**Wassalamu'alaikum Wr. Wb.**

**MENGETAHUI**

Menyetujui:

Dosen Pembimbing Akademik

Pemohon

**Drs. Iskandar Syukur, M.A**  
**NIP.196603301992031002**

**Anggi Renaldo**  
**NPM. 1121030019**